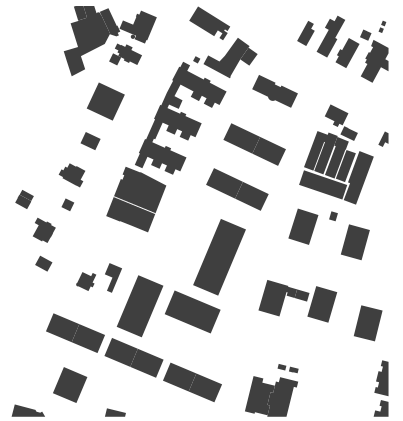


Referenzkonzept **Laupen Süd**

Werkstattverfahren - Schlussbericht



Ramseier + Stucki Architekten AG, Muri bei Bern
17.01.2022, ta



Vorwort

Nach der Schliessung vom Coop und der Ritzfabrik hat sich die Gemeinde, gemeinsam mit der Eigentümerschaft entschieden im Jahr 2018 ein Werkstattverfahren durchzuführen (vgl. Kapitel 1). Das daraus entstandene Referenzkonzept bildete die Grundlage für die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (ÜO). Die ZPP wurde von der Bevölkerung Ende 2020 abgelehnt.

Bestärkt durch das Ergebnis einer Umfrage bei der Bevölkerung, mit grossem Rücklauf, entschieden sich der Gemeinderat gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft einen neuen Anlauf zu nehmen (vgl. Kapitel 2).

Inhalt

Kapitel 1

1	Ausgangslage	6
1.1	Situation	6
1.2	Beteiligte	6
1.3	Ablauf	6
2	Ziele	8
2.1	Allgemein	8
2.2	Städtebau	8
2.3	Nutzung	8
3	Analyse	10
4	Referenzkonzept - Laupen Süd 1	11
4.1	Konzept	11
4.2	Chäsiplatz	12
4.3	Bösingenstrasse	12
4.4	Baufeld A	13
4.5	Fabrik Ritz & Villa	14
4.6	Baufeld B	15
4.7	Spielregeln	16
5	Genehmigung	18
5.1	Schlussatz	18
5.2	Unterzeichnung	19

Kapitel 2

6	Ausgangslage	20
6.1	Rückblick	20
6.2	Beteiligte	21
6.3	Ablauf	21
7	Studien	22
7.1	Spielregeln	22
7.2	Typologien	23
7.3	Städtebauliche Muster	25
7.4	Geschossigkeit	29
8	Überbauungskonzept	32
8.1	Vergleich/Empfehlung	32
8.2	Erschliessung	34
8.3	Setzung B2	36
8.4	Dachgestaltung	38
8.5	Umgebung	40
9	Referenzkonzept - Laupen Süd 2	42
9.1	Konzept	42
9.2	Würdigung	48
10	Genehmigung	50
10.1	Weiteres Vorgehen	50
10.2	Schlussatz	50
10.3	Unterzeichnung	51

Anhang

1 Ausgangslage Werkstatt Laupen Süd 1

an der Urnenabstimmung abgelehnt

1.1 Situation

Die Bösingenstrasse ist die zentrale Zugangsstrasse zur Altstadt von Laupen von Süden herkommend. Die bestehende ortsbauliche Situation südlich der Sense ist äusserst heterogen. Dies nicht zuletzt hervorgerufen durch die erstellten Neubauten südlich der ehemaligen Fabrikantenvilla. Mit den geplanten Bauvorhaben im Bereich der Bösingenstrasse besteht die Möglichkeit zur ortsbaulichen Korrektur und damit zur Verbesserung der heutigen Situation. Um die Qualität des Ortsbildes und des öffentlichen Raumes in Laupen Süd sicherzustellen, wird ein Werkstattverfahren durchgeführt. Der Bearbeitungssperimeter umfasst in Richtung Nord-Süd den Bereich zwischen der Sense und der Einmündung des Bleikeweges in die Bösingenstrasse, in Richtung Ost-West eine Reihe westlich der Bösingenstrasse und östlich die Parzellen des ehem. COOP und Firma Ritz inklusive Villa mit Umland.

1.2 Beteiligte

Beurteilungsgremium

Jean Marc Zehnder	Gemeinderat Laupen
Adrian Weber	Gemeinderat Laupen
Peter Masciadri	Bauverwaltung Laupen
Evelyne Kocher-Eberhard	Bauverwaltung Laupen
Hansjörg Fischer	Tiefbauamt Kanton Bern
Beatrice Chatton	Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern
Peter Ernst	Denkmalpflege Kanton Bern
Fritz Schär	Schär Buri Architekten AG
Rita Illien	Müller Illien Landschaftsarchitekten
Regina Glatz	A. Furrer und Partner AG

Moderation

Res Wyss-Oeri	Panorama AG
Robert Benz	Panorama AG

Bearbeitungsteam

Christoph Schläppi	Architekturhistoriker
Maurus Schifferli	Landschaftsarchitekt
Beat Zaugg	r+st architekten ag
Christoph Blaser	r+st architekten ag
Christian Strub	r+st architekten ag

1.3 Ablauf

In vier Werkstätten erarbeitet das Bearbeitungsteam zusammen mit dem Beurteilungsgremium das Referenzkonzept.

Werkstatt 1	29. Juni 2018
Werkstatt 2	29. August 2018
Werkstatt 3	01. November 2018
Werkstatt 4	20. Dezember 2018



Situationsplan und Bearbeitungsperimeter



2 Ziele

Die übergeordneten Zielsetzungen des Werkstattverfahrens Laupen Süd wurden vom Beurteilungsgremium in der Fassung vom 14. Mai 2018 verabschiedet.

2.1 Allgemein

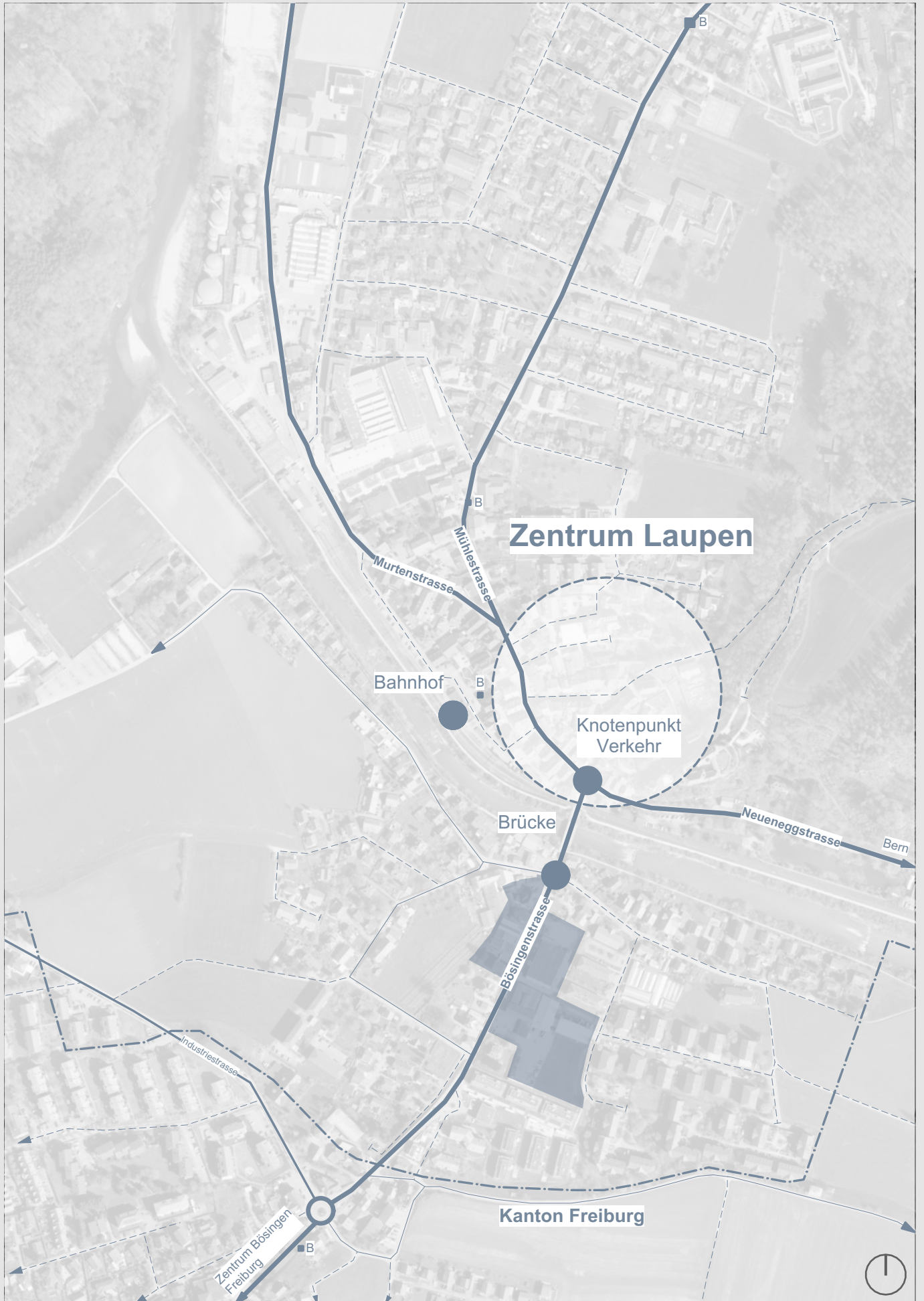
- Der Bearbeitungsperimeter ist räumlich als Teil des Ortskerns und nicht als Aussenquartier von Laupen zu verstehen. Es gelten damit auch die Qualitätsansprüche an die Planung welche sich für das „Stedtl“ in den letzten Jahren etabliert haben.
- Der Betrachtungsperimeter ist der Aufgabe angemessen weitläufig zu definieren.
- Es sind signifikante Massnahmen vorzusehen, um die ortsbauliche Situation zu bereinigen.
- Die zu definierenden Zielsetzungen haben für den gesamten Bearbeitungsperimeter Gültigkeit.
- Die Schutzwürdigkeit der ehemaligen Fabrik ist allenfalls zugunsten besserer Gesamtlösungen (ISOS-Gebiet) zu diskutieren. Hierbei geht es weniger um eine gesamthafte Entlassung aus dem Inventar als um eine präzise Einschätzung der bauhistorischen Gebäudeteile und einen folgerichtigen Einbezug (Umgang mit dem Bestand) der diesbezüglich relevanten Komponenten in die Gesamtplanung.

2.2 Städtebau

- Die Sicht auf den Schlosshügel ist zu gewährleisten (mindestens wie bestehend ab Fabrik).
- Die Höhenentwicklung ist bezüglich der Nahtstelle zur Altstadt von grösster Wichtigkeit.
- Der Strassenraum definiert die Qualität des öffentlichen Raumes und ist entsprechend sensibel zu behandeln und detailliert zu bearbeiten.
- Die Körnung der Gebäude entlang der Bösingenstrasse ist in Abhängigkeit der Typologie und der daraus resultierenden Aussenräume zu entwickeln.
- Es sind Regeln für die Adressierung der Gebäude, die Vorzonen, die Parkierung und die Bepflanzungen zu erarbeiten.

2.2 Nutzung

- Zur Belebung des Ortes sind die Nutzungen (insbesondere im Erdgeschoss) und ihr unmittelbares Umfeld im Sinne eines Wechselspieles gemeinsam zu entwickeln.
- Die Aussenräume bedürfen einer klarstellenden Kategorisierung (öffentlich oder privat).
- Bezüglich Verkehr (motorisiert, Velo, Fussgänger) und Temporegime (evtl. Tempo 30) sind verbindliche Vorgaben zu definieren. Die Erschliessung erfolgt über die Bösingenstrasse.
- Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen sind zu definieren (insbesondere Verkaufsnutzungen mit entsprechenden Anforderungen an Anlieferung, Parkierung etc.)



Übersicht und Verkehrsachsen Laupen

3 Analyse

Historisch

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist die Gebäudegruppe Fabrik und Villa von mittlerer Bedeutung mit einer bedingten räumlichen und architektonischen Qualität. Von besonderer Bedeutung ist hingegen die Biskuitfabrik Ritz als Einzel-element.

Sichtbezüge

Das Schloss als identitätsstiftendes Merkmal ist für Laupen wichtig. Von Bösinggen herkommend ist es bereits von weither sichtbar, das muss so bleiben.

Naturgefahren

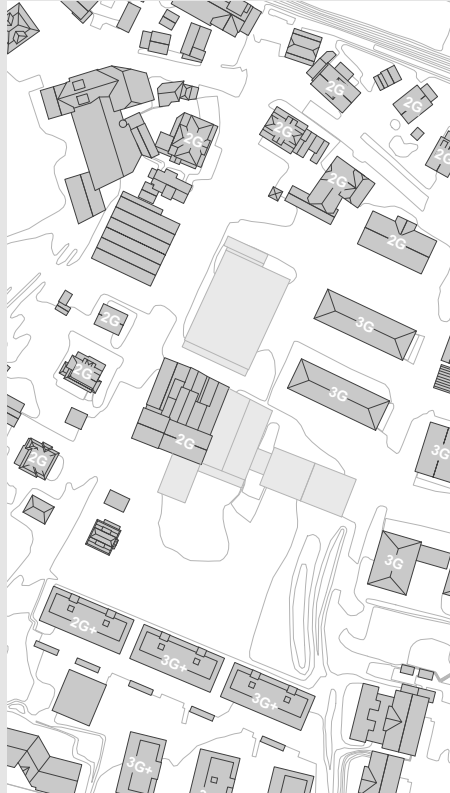
Die Überflutungsgefahr durch den Tufferebach und den Schmutzemattbach konnte durch die baulichen Massnahmen grösstenteils entschärft werden. Ein Problem bildet weiterhin das Oberflächenwasser der Bösinggenstrasse, welches bei Starkregen den Hang Strassen abwärts Richtung Sensebrücke fliesst. Viele der bestehenden Häuser haben daher ein Hochparterre.

Geschossigkeit

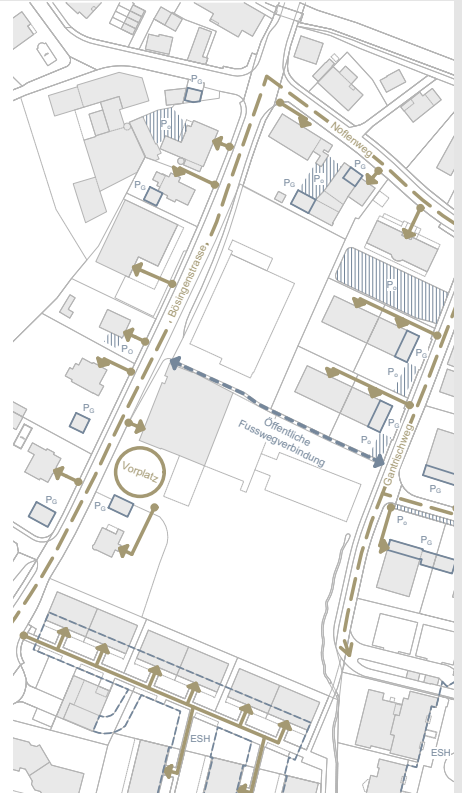
Die Umgebung besteht aus Häusern mit zwei bis drei Geschossen plus Attika. Es ist erkennbar, dass die Höhenentwicklung der Bauten von der Sense aus in Richtung Süden zunimmt. Bedingt durch die steigende Topografie wird dieser Effekt noch zusätzlich verstärkt.

Wegnetz

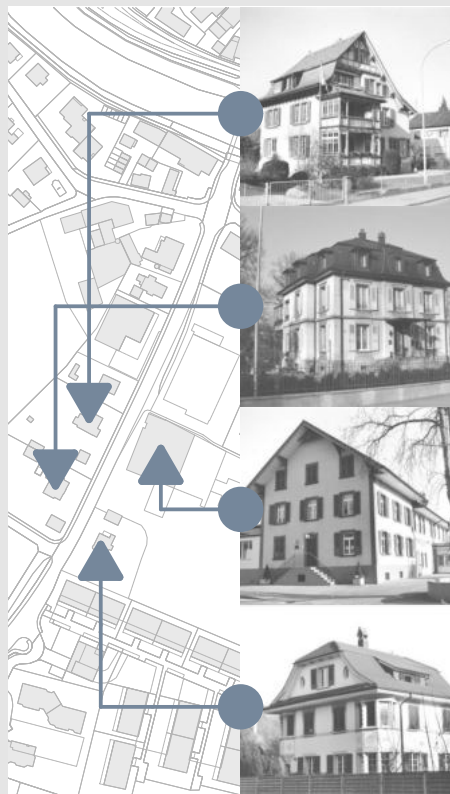
Das bestehende Wegnetz zwischen Ritz und Coop wird bereits heute rege benutzt und soll mit zusätzlichen Verbindungen ausgebaut werden. Nebst der internen Zirkulation wird das Quartier damit besser an den Grünraum Obstgarten westlich der Bösinggenstrasse angebunden.



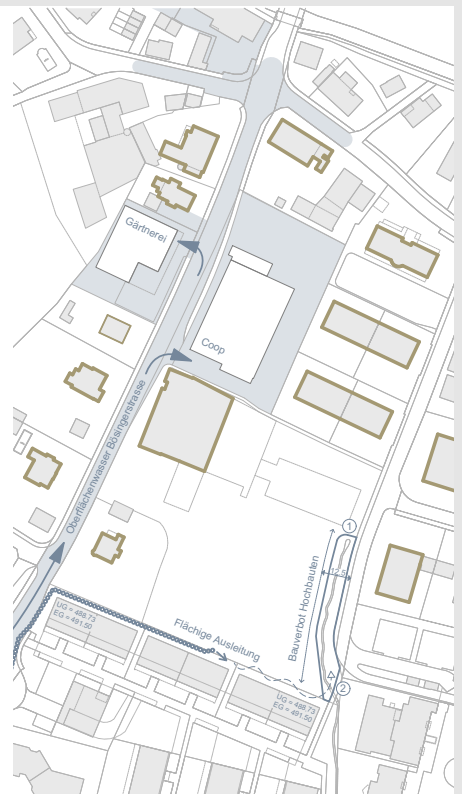
Geschossigkeit



Adressierung



Historische Gebäude



Naturgefahr und Gebäude mit Sockel

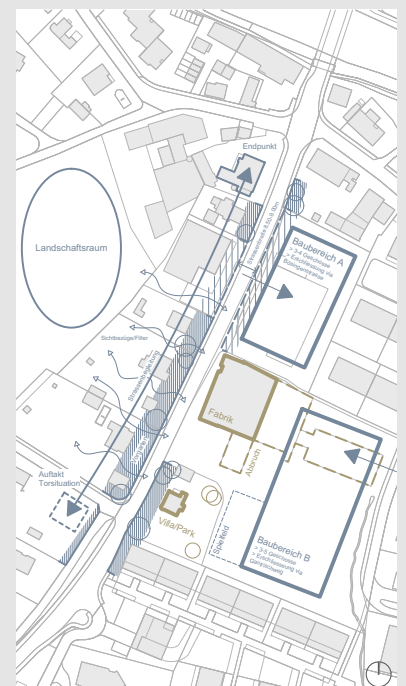
4 Referenzkonzept - Laupen Süd 1

4.1 Konzept

Die für die Planungszone Laupen Süd vorgeschlagenen städtebaulichen Motive beruhen auf den Volumetrien und der Stellung der Bauten einerseits, andererseits auf den Aussenräumen, deren Unterschiedlichkeit und spezifische Charakterzüge mit gestalterischen Mitteln vertieft werden. Die einzelnen örtlichen Ausprägungen entstehen in jedem Fall aus dem Zusammenspiel dieser beiden Elemente. Die Aussenräume werden damit bewusst anders als die in den angrenzenden Wohnquartier fast durchwegs anzutreffenden, repetitiven Mustern gehandhabt, um spezifische Qualitäten zu einer hochwertigen städtebaulichen Anlage zu vertiefen. Dabei sollen verschiedene kleinräumige lokale Situationen in ein übergeordnetes Kontinuum eingebunden werden. Konstituierend für das neue räumliche Narrativ sind somit historische Bauten und Spuren. Die Neubauten sollen im Ausdruck ruhig, klar und ohne Heroismus auftreten.



Referenzkonzept



Grobkonzept

4.2 Chäsiplatz

Das Gebiet Laupen Süd liegt nahe der historischen Altstadt, von welcher aus es über die Sensebrücke erreichbar ist. Am südlichen Brückenkopf befindet sich seit dem Bau der Brücke eine platzartige Ausweitung, an der sich die Bösingenstrasse und verschiedene Quartierstrassen verzweigen. Diese schöne städtebauliche Figur wird durch mehrere historische Bauten mitgeprägt. Deren Fassaden sollen freigestellt und über den gemeinsamen Platzbelag zu einem Dorfplatz zusammengebunden werden. Historische Elemente wie der grosse Dorfbrunnen und eine markante Linde ergänzen das Erscheinungsbild. Die Anbindung des Noflen- und Moosgärtenweg bleiben erhalten.

4.2 Bösingenstrasse

Vom Chäsiplatz verläuft die Bösingenstrasse, gleichsam als Rückgrat, südwestwärts entlang einer langgezogenen Rechtskurve bis zur Kantonsgrenze. Aufgrund dieser Konstellation entstehen sehr spezifische Sichtverhältnisse; an der Aussen- bzw. Ostseite der Kurve weiträumig, an der Innen- bzw. Westseite kleinräumig. Daraus erklärt sich die ausgeprägte Exposition der ehemaligen Bäckerei Ritz, die mit ihrer Nähe zur Strasse, der giebelständigen Fassade mit vorgelagerter Freitreppe sowie einer leichten Verdrehung des Komplexes gegenüber dem Strassenalignement einen kräftigen, von weitem einsehbaren, ja beherrschenden Akzent setzt. Auf der Westseite sollen Punktbauten die bestehenden Gewächshäuser ersetzen und die Typologie der Gartenhäuser weiterführen. Der Landschaftsraum wird über eine schmale Passage für alle zugänglich und dient als Naherhohlungsraum.



Chäsiplatz und Bösingenstrasse



4.4 Baufeld A

Die vorgeschlagene Bebauung vermittelt mit abwechslungsreichem Rhythmus, kontextbezogener Typologie und individuellen Aussenräumen zwischen Chäsiplatz und Ritzfabrik. Der Strassenraum wird mit einer sorgfältig dimensionierten, kleinteiligen Bebauung gefasst und belebt. Hochparterres und eingeschossige Verbindungsbauten ermöglichen es, dem Verkehr eine kleinstädtische Wohnsituation entgegen zu setzen. Die Bebauung prägt wesentlich den Charakter des Quartiers als hochwertige Wohngegend. Dabei orientiert sich die Körnigkeit und der Massstab an Bebauungsmustern der nahen Altstadt. Die Gebäudeköpfe zur Strasse sind dreigeschossig, im Hofbereich viergeschossig angeordnet. Damit werden Massstab und Traufhöhen der Bösingstrasse respektiert und die Sichtverbindung zum Schloss gewahrt. Die Abtreppungen der Bauten werden als Terrassen den Wohnungen dienstbar gemacht. Die neue Bebauung soll zur Belebung und Aufwertung dieses Abschnittes der Bösingstrasse beitragen.



Baufeld A

4.5 Fabrik Ritz & Villa

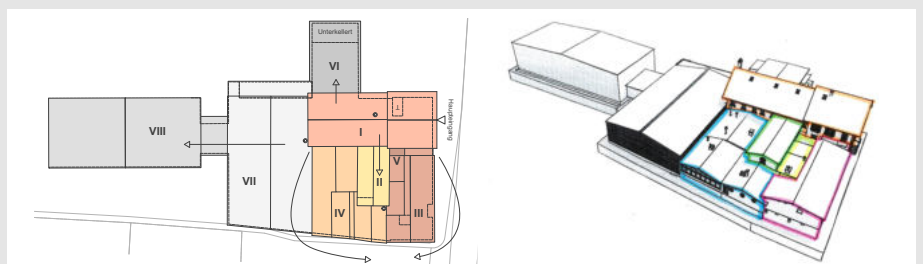
Als historischer Gewerbebau markiert die Biskuitfabrik den Kristallisationskern und die Mitte des neuen Quartiers, welches gleichsam ein neues Subzentrum von Laupen bilden soll. Im Bereich zwischen der Fabrik und der ehemaligen Ritz-Villa entsteht eine Empfangssituation mit Kurzzeitparking für den Laden im Fabrikgebäude sowie zum gemeinsamen Grünraum und Spielplatz der Siedlung. Dieser Empfangsraum soll mit einem Baumkarree besetzt werden. Als Schattendach zeichnet dieses den Raum gemäss seiner öffentlichen Bedeutung aus. Entlang der ganzen Bösingensstrasse verläuft das Trottoir künftighin durchgehend bis an die Kantonsgrenze. Dieses Trottoir dominiert als wichtigster Zirkulationsraum des Langsamverkehrs den öffentlichen Raum. Der annähernd quadratische Komplex der Ritz-Fabrik wird auf einer umlaufenden Asphaltfläche freigestellt. Dabei entsteht wichtige Zirkulationsfläche für die zukünftige Durchwegung des Quartiers und Anbindung des Besigefelds. Die Villa erhält einen adäquaten Garten. Dabei fungiert die Garage und die Einstellhallenauffahrt als Raumeinteiler.

Umgang mit schützenswerter Baustruktur

Erbaut wurde der Gebäudekomplex ab 1895. Ausgehend vom Hauptgebäude können heute bis zu acht Bauetappen erkannt werden. Die verschiedenen Bauetappen sollen dabei auch bei neuer Nutzung ablesbar bleiben. Somit entsteht das neue Quartier ausgehend von diesem geschichtsträchtigen Ort und bildet zukünftig einen möglichen Treffpunkt für die Anwohner.



Fabrik Ritz & Villa



Erweiterungsetappen Ritzfabrik ausgehend vom Hauptgebäude



Ausgangslage EG

Mögliche Grundrissgliederung. Gelb: vorstellbare Abbrüche

4.6 Baufeld B



Baufeld B

Die ausgeprägte Grosszügigkeit des siedlungsinternen Grünraums wird dank der Konzentration der Neubauten auf zwei stattliche Volumen möglich.

Als dominierendes Gebäude wird eine langgezogene Zeile vorgeschlagen. Mit dieser Setzung ermöglicht sie die Ausdifferenzierung zweier unterschiedlicher Grünräume: An der Ostseite soll am offenen Schmutzemattebach ein naturnaher Bereich mit dichtem Weidenbewuchs entstehen. Auf der Westseite erhalten sämtliche Wohnungen eine private, durchlaufende Laube mit Abendsonnung. Als Holzbau bildet die Zeile einen angenehmen Kontrast zum Bachlauf und verkürzt die Bauzeit. Das kontinuierlich leicht ansteigende Gelände wird mit der Höhe der Erdgeschosswohnung aufgenommen.

Im südlichen Bereich wird ein siebengeschossiger Solitärbau vorgeschlagen. Seine Volumetrie steht in Ausrichtung und Massstäblichkeit mit dem Zeilenbau in Beziehung. Die beiden Volumen sind als Gesamtkomposition aufeinander und auf die umgebende Bebauung abgestimmt und sollen die Massstäblichkeit des bestehenden Wohnquartiers aufnehmen. Während sich die Zeile für einen Mix von Mietwohnungen anbietet, steht im Solitärbau die Realisierung von Wohneigentum im Vordergrund.

Der siedlungsinterne Grünraum öffnet sich im Zentrum mit einer grossen Spielwiese. Diese soll auch eine Anziehungskraft als öffentlich zugängliche Anlage entwickeln. Im Bereich des Solitärbaus ist der Übergang vom gemeinschaftlichen zum privaten Aussenraum durch eine Bepflanzung, z.B. Obstbäume zu differenzieren. Im Nordabschnitt fasst ein weiteres Baumkarree Kurzzeitparkplätze.

4.7 Spielregeln

1) Villa

Der Villengarten ist in seinem Charakter zu erhalten und aufzuwerten. Ein Parkpflegewerk wäre zu empfehlen. Grosse Achtung muss dem Baumbestand gegeben werden, dieser muss möglichst erhalten bleiben. Die Garagen können ersetzt und neu platziert werden. Die neue Lage hat in Ansprache mit der Gartendenkmalpflege zu erfolgen. Der Garten muss auch künftig als autonome Gesamtanlage gelesen werden. Die Thematik der Nebenbauten muss im Rahmen der Vorprojektphase kritisch hinterfragt werden.

10) Kubus

Der Kubus mit sieben Geschossen ist der Gegenpol zur Zeile. Ein stehender, eleganter Ausdruck mit geschlossenen Gebäudeecken stärkt den Kubus in seiner Wirkung. Die Proportionierung ist äusserst wichtig und sollte im Grundriss in etwa 19 x 17.5 Meter betragen. Die unterschiedlichen Proportionen der Fassaden geben dem Gebäude eine Ausrichtung und steigern die Spannung seiner räumlichen Bezüge. Der Kubus bildet mit dem Grünraum eine prägnante städtebauliche Figur und bildet das räumliche Rückgrat des Aussenraumes, der sich bis in den Baubereich A erstreckt. Dieser Bezug prägt und organisiert den Aussenraum beider Baubereiche und hält diese räumlich zusammen.

2) Ritz

In Absprache mit der Denkmalpflege wird über den Erhalt der Originalsubstanz entschieden. Während die neueren Hallenanbauten rückgebaut werden, müssen die verschiedenen Bauetappen des Komplexes auch bei einer neuen Nutzung ablesbar bleiben. Die Anlieferung würde dabei über die Westseite erfolgen.



9) Zeile

Die Zeile hat nicht nur zwei unterschiedliche Grünräume, sondern auch zwei unterschiedliche Fassaden. Eine offene Laubenstruktur auf der Erschliessungsseite im Westen gegen die gemeinsame grüne Mitte und eine geschlossener Ostfassade zum weidenbepflanzten Schmutzemattbach. Die unterschiedlichen Aussenräume beleben die Ausrichtung und die atmosphärische Qualität der Wohnungen. Ein Holzbau vermag die Gebäudelänge zu rhythmisieren und bildet eine adäquate Ergänzung zum Bachlauf.

3) Bösingenstrasse West

Der Grundsatz "Villen in Gärten" ist für die bauliche Weiterentwicklung auf der Westseite der Bösingenstrasse unbestritten und muss als städtebauliche Typologie weiterverfolgt werden. Die gestalterischen Absichten sind im Referenzkonzeptplan festgehalten. Zu beachten ist die Einhaltung der Sichtbermen aufs Trottoir von 2.5m und dem daraus resultierenden Umgang mit der Vorzone.



4) Chäsiplatz

Eine einheitliche Belagsfläche zeichnet den Platz, welcher durch die freigestellten Hausfassaden gefasst wird. Brunnen und Linde unterstreichen die historische Bedeutung eines Dorfplatzes.

5) Hauptstrasse

Die Hauptstrasse soll saniert und mit zusätzlichen Übergängen und Fahrradstreifen versehen werden. Höhenunterschiede auf die Parzellengrenzen können dabei optimiert werden.

6) Zentrale Grünfläche

Die Wiese als zentrale Mitte soll als Raum mit hohem Öffentlichkeitsgrad eine Begegnungszone für alle Anwohner bilden. Hier sollen Spielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen.

7) Wegnetz

Fussgängerverbindungen beleben das Quartier und werden als wichtig erachtet. Diverse neue Verbindungen sollen entstehen, unter anderem zwischen den Punktbauten zur Anbindung das Besigefeld im Westen.

8) Baufeld A

Die dichte Zeilenbebauung respektiert die Traufhöhe der Bösingenstrasse, insbesondere der historischen Ritzfabrik. Damit wird unter anderem auch die Sicht von der Bösingenstrasse auf das Schloss berücksichtigt. Entlang der Strasse entsteht eine mit Bäumen bepflanzte, multifunktionale Vorzone. Die strassenbegleitenden Hochparterres nehmen den örtlichen Charakter auf und ermöglichen auch zur Strasse hin Privatsphäre.

5 Genehmigung

5.1 Schlusssatz

Das Referenzkonzept wird vom Beurteilungsgremium einstimmig verabschiedet. Der einzige, materiell offene Punkt, der im Rahmen der Phase Vorprojekt geklärt werden muss, ist die Komposition Einstellhallen-Ausfahrt/Villengarage. Jean Marc Zehnder erklärt das Werkstattverfahren Laupen Süd für als erfolgreich beendet und bedankt sich herzlich bei den Beteiligten.



5.2 Genehmigung

Der Gemeinderat Laupen verabschiedet an seiner Sitzung vom _____ das Referenzkonzept und den Schlussbericht Laupen Süd.

Gemeinderat _____

Das Bearbeitungsteam bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Einen besonderen Dank gebührt der Gemeinde Laupen für die gebotene Gastfreundschaft und den Effort zur qualitativen Siedlungsentwicklung.

Gemeinde

Jean Marc Zehnder

Peter Masciadri

a. Weber (ADRIAN WEBER GRAB 1.1.19)
M. Masciadri

Beurteilungsgremium

Hansjörg Fischer

Beatrice Chatton

Peter Ernst

Fritz Schär

Rita Illien

Regina Glatz

H. Fischer
B. Chatton
P. Ernst
F. Schär
Rita Illien
Regina Glatz

Moderation

Res Wyss-Oeri

Robert Benz

Res Wyss-Oeri
Robert Benz

Bearbeitungsteam

Christoph Blaser

Christian Strub

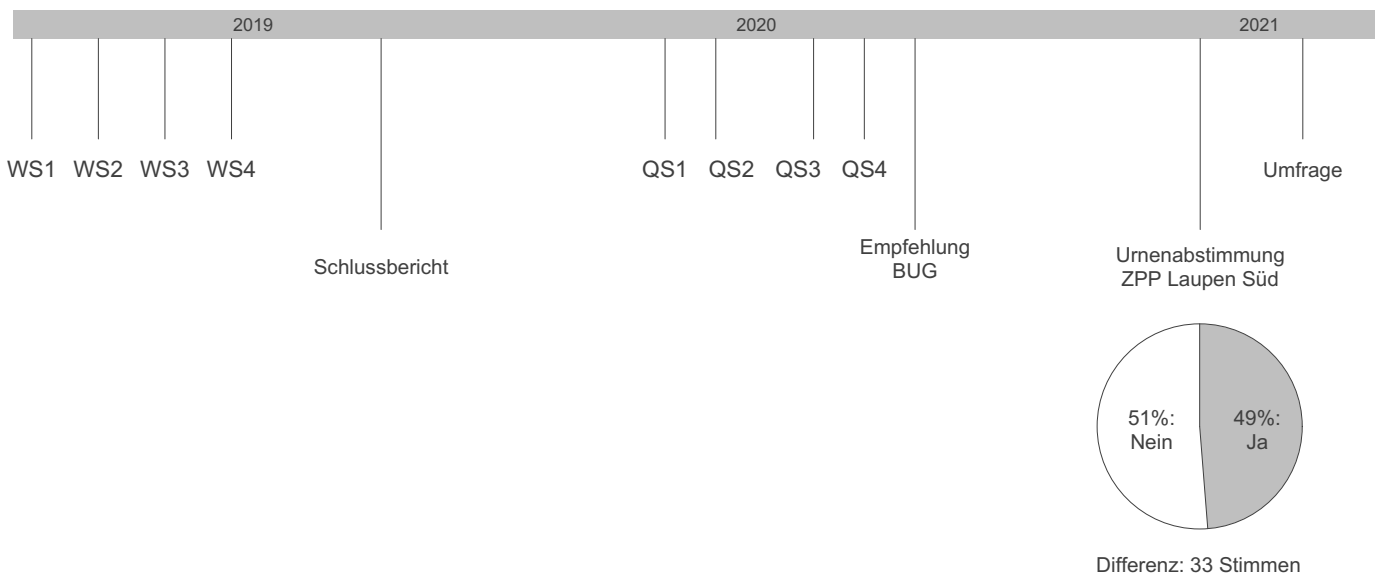
Christoph Blaser
Christian Strub

6 Ausgangslage Werkstatt Laupen Süd 2

6.1 Rückblick

2018/2019 wurden vier Werkstätte zur Arealentwicklung Laupen Süd durchgeführt. Der Schlussbericht aus dem Frühjahr 2019 (Kapitel 1) und das darin abgebildete Referenzprojekt bilden die Grundlage für die ZPP. Zwischen September 2019 und März 2020 wurden in einem Qualitätssicherungsverfahren die drei Längsbauten an der Bösingenstrasse und deren Umgebung präzisiert. Parallel dazu wurde die UeO ausgearbeitet und die Gemeindegewohner an mehreren Anlässen über die "ZPP Laupen Süd" informiert. Am 29.11.2020 sprach sich Laupen mit einer hohen Stimmbeteiligung von 57% mit einer hauchdünnen Mehrheit von 33 Stimmen gegen die Vorlage aus. Im Nachgang an die Abstimmung wurde online eine Befragung durchgeführt.

Grundsätzlich steht Laupen einer Bebauung des Ritzareal positiv gegenüber und wünscht eine rasche Überarbeitung. Ein möglicher Lebensmittelladen in der Ritz Fabrik und die geplante Spielwiese stossen nach wie vor auf eine grosse Zustimmung. Über die Hälfte der Stimmen bemängelt die Integration der grossen Körper ins Ortsbild oder hinterfragt gar die Notwendigkeit von weiteren Wohnungen. Schulen und Verkehr seien bereits bis ans Limit belastet und der Leerwohnungsbestand in Laupen würde ausreichen. Die zweitgrösste Gruppe betrifft die Ritzfabrik. Ein Grossteil dieser Stimmen äussert sich positiv über die geplante Einkaufsmöglichkeit. Oft gewünscht sind auch Zusatzmöglichkeiten für Vereine, KITA's oder Musikräume. Viele Stimmen beklagen sich über suggestive Fragestellungen in der Umfrage, fehlende oder geringe Integration und Information der Bevölkerung. Immerhin 12% beklagen sich über die Anbindung via Gantrischweg. Die Quartierstrasse sei bereits maximal belastet und es fehle bereits jetzt an Parkplätzen. Die Thematik der Erschliessung lässt sich gemäss Aussage OIK nicht anders lösen. Dass die Bevölkerung nur unzureichend informiert wurde, kann faktisch widerlegt werden - dennoch wurden anscheinend viele Bewohner nicht erreicht. Die Nutzung der Ritzfabrik ist weiterhin unbestritten und entfällt somit als Vertiefungspunkt. Als Hauptaufgabe verbleibt die Anpassung zugunsten der Integration ins Ortsbild.



6.2 Beteiligte

Beurteilungsgremium

Adrian Weber	Gemeinderat Laupen
Peter Masciadri	Bauverwaltung Laupen
Alberto Fabbris	Kantonale Denkmalpflege
Regina Glatz	Co. Architekten AG
Lorenz Frauchiger	Werkgruppe agw
Hans Klötzli	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG

Moderation

Res Wyss-Oeri	Panorama AG
Sandro Jenzer	Panorama AG

Bearbeitungsteam

Beat Zaugg	Ramseier und Stucki Architekten AG
Christoph Blaser	Ramseier und Stucki Architekten AG
Tayfun Acar	Ramseier und Stucki Architekten AG
Christoph Schläppi	Architekturhistoriker
Stefano Riggerbach	Riggerbach GmbH Garten und Landschaft

6.3 Ablauf

In drei Werkstätten erarbeitet das Bearbeitungsteam zusammen mit dem Beurteilungsgremium das Referenzkonzept. Die einzelnen Etappen und die dazugehörigen Aktennotizen sind jeweils im Anhang einsehbar.

Werkstatt 1	03. August 2021
Werkstatt 2	12. Oktober 2021
Werkstatt 3	08. November 2021

7 Studien

7.1 Spielregeln

Für die Erarbeitung des neuen Referenzkonzepts wurden folgende Spielregeln aufgestellt:

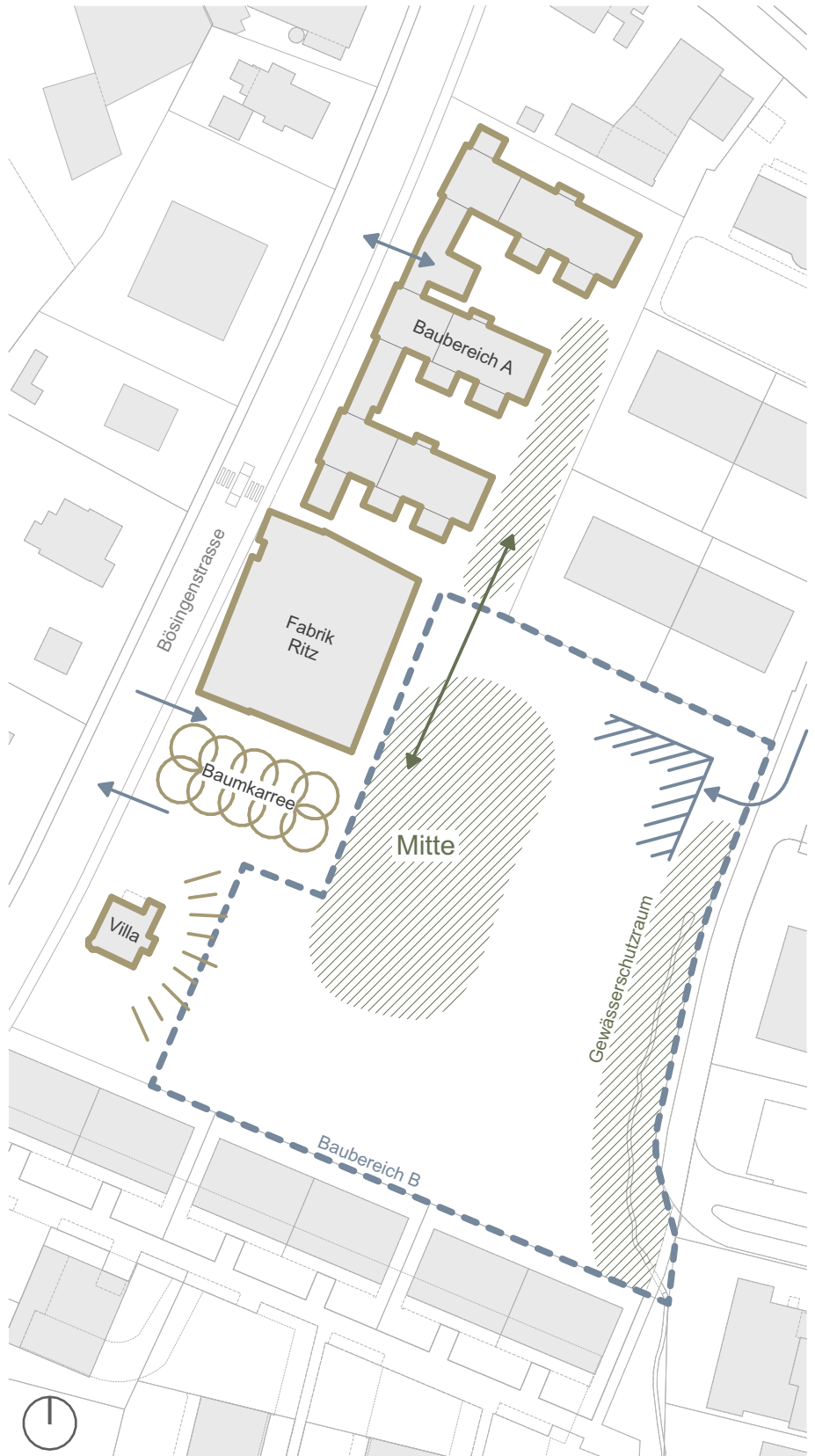
- Grundkonzept (Baubereich A, Fabrik, Villa, Baubereich B) bleibt.
- Erschliessungskonzept Baubereich B: Das Konzept der Erschliessung (eine Einstellhallenzu- und wegfahrt Baubereich A ab Bösingenstrasse, eine Einstellhallenzufahrt ab Gantrischweg und Ausfahrt auf Bösingenstrasse für den Baubereich B) bleibt.
- Parkierungskonzept: Die Hauptbestandteile des Parkierungskonzeptes (Baubereich A Besucher entlang Bösingenstrasse, alle weiteren in Einstellhalle, Besucher Fabrik auf Baumplatz, Baubereich B in Einstellhalle) bleiben.

- ZPP Laupen Süd 1: Sektor II (Baubereich B, Villa, Ritzfabrik)
 GFo max.: 13'000m²
 GFo min.: 10'000m²

GFo Unterteilung Sektor II
 Villa/Ritzfabrik 2'500m²

Baubereich B
 GFo max.: 10'500m²
 GFo min.: 7'500m²

GFZo Baubereich B (7'870m² Arealfläche)
 GFZo max.: 1.3
 GFZo min.: 1.0



Bestimmende Einflüsse

7.2 Typologien

Die folgende Aufführung zeigt einen repräsentativen Teil der untersuchten Typologien. Zum besseren Verständnis wurden die Varianten in die Kategorien *Zeilen/Zeilen und Punkte*, *Mischformen/Winkel* sowie *Punkte* unterteilt. Die Varianten, die für eine weitere Vertiefung ausgewählt wurden, sind schwarz dargestellt.

Zeilen und Punkte

Die Studie zeigte rasch, dass eine Überbauung nur aus gleich ausgerichteten Zeilen bestehend, die gesuchte Spannung für die neue Mitte von Laupen Süd nicht erreichen kann. Obwohl sich die langen Gebäude gut ins bestehende Bebauungsmuster einbetten, fällt es schwer, einen qualitativen Aussenraum zu fassen. Hinzu kommt die Ähnlichkeit zum abgelehnten Referenzkonzept. Die Varianten aus einem Mix aus Punkten und Zeilen erschienen wenig verfolgenswert, wurde doch hier bereits im vorangegangenen Referenzkonzept die optimale Variante ausgelotet.



Zeilen/Zeilen und Punkte

Mischformen / Zeile und Winkel

Obschon die Winkelbauten mit ihrer Setzung unterschiedliche Aussenräume generieren, bilden sie gleichzeitig mit ihrer raumprägenden Form und der Nähe zur Ritzfabrik ein konkurrierendes Gegenüber.

Der Winkelbau am Eigerweg sorgt mit seiner städtebaulichen Setzung für Klarheit. Durch seine Höhe und Nähe zur nördlichen Nachbarsparzelle bildet sie gleichzeitig eine einengende Gasse.

Die Variante mit einem Winkel und zwei unterschiedlich ausgerichteten Zeilen führt zwar die Gebäudetypologie der nördlichen Bauten fort, die Zwischenräume aber wirken durch die serielle Typenwiederholung zu einseitig und verpassen die Chance spannende Aussenräume zu erzeugen. Zudem wird bei dieser Variante der öffentliche Grünraum weiter südlich gesetzt, mit dem Ziel, die Nachbarsgebäude in die Entwicklung des Areals miteinzuschliessen. Ausserdem wird dadurch der Villa genügend Ausblick ins Grüne gegeben.

Die Hof-Variante bildet einerseits eine gemeinsame grüne Mitte, andererseits ist der südlich platzierte Winkelbau deutlich näher zur benachbarten Parzelle gesetzt als bei den anderen Varianten.



Mischformen/Zeile und Winkel

Punkte

Die Variante mit sechs Punkten führt zu einer Introvertiertheit, welche nicht das gesuchte Narrativ hat. Es fehlt der Bezug zum Baubereich A und zu den beiden Ritzgebäuden. Mit fünf, bzw. vier Punkten entstehen äusserst spannende, räumliche Bezüge, sowohl für den Aussen- wie auch für den Innenraum.

Die Variante "Fünf Punkte" erzeugt durch die Setzung der Volumen ein spannendes Netz aus Aussenräumen, Gässchen und Plätzen.

Mit einer grossen Selbstverständlichkeit präsentiert sich zudem die Variante aus vier identischen, fünfgeschossigen, unterschiedlich angeordneten Kuben. Als Körper im Grünen - Wohnen im Park ermöglichen sie ein starkes Narrativ. Dabei darf allerdings der menschliche Massstab nicht vergessen gehen. Welche Qualität haben die Räume zwischen den Häusern? Was gibt einem Halt?



Punkte

7.3 Städtebauliche Muster

Als nächstes wurden für die ausgewählten Varianten städtebauliche Muster entwickelt.

Zeilen

Die Ausgangslage zeigt zwei Zeilenbauten auf, wobei der östliche Bau einen Knick entlang des Schmutzemattbaches aufweist. Die Länge der Zeile ist ähnlich dem vorhergegangenen Referenzprojekt.

Variante 1:

Durch die Kürzung der längeren Zeile gewinnt der Aussenraum an Qualität. Es ist weiterhin die Frage zu stellen, welche Bedeutung der mittleren Achse zwischen den Bauten zugesprochen werden kann.

(Schleichweg, Langsamverkehr, Quartierplatz;...)

Variante 2:

Durch eine erneute Kürzung der längeren Zeile fließen der sich im Osten befindende Grünraum sowie der sich südliche befindende Aussenraum zusammen.

Variante 3:

Diese Variante nähert sich wiederum dem vorherigen Referenzkonzept an. Der westliche Zeilenbau ähnelt durch seine Form einem Punktbau und leitet mit seiner Gelenkfunktion die Besucher durch das Quartier.

Für eine weitere Vertiefung wurde die Variante 1 ausgewählt.



Herleitung/Konzept Variante 1

Mischformen / Zeile und Winkel

Die Ausgangslage zeigt zwei Winkelbauten auf, die einerseits die Zeilenstruktur der nördlichen Überbauung fortsetzen, andererseits mit ihren Winkeln verschiedene Grünräume umschliessen, die unterschiedlich bespielt werden können. Während die "Grüne Mitte" die Bewohner zum gemeinsamen Spielen einlädt, bildet sich entlang des Schmutzemattbaches ein Ort mit Parkcharakter. Das konkurrierende Gegenüber der Stirnfassade des nördlichen Winkelbaus ist kritisch zu betrachten.

Variante 1:

Der nördliche Winkelbau der Variante "Ausgangslage" wird um neunzig Grad gedreht und bildet eine klare Front gegenüber dem Parkplatz der Ritz-Fabrik. Gleichzeitig bildet er mit seiner neuen Setzung einen räumlichen Abschluss der Nord-Süd Achse. Der südliche Zeilenbau versucht umliegende Gebäudefluchten aufzunehmen und teilt den unteren Aussenraum in zwei unterschiedliche Bereiche.

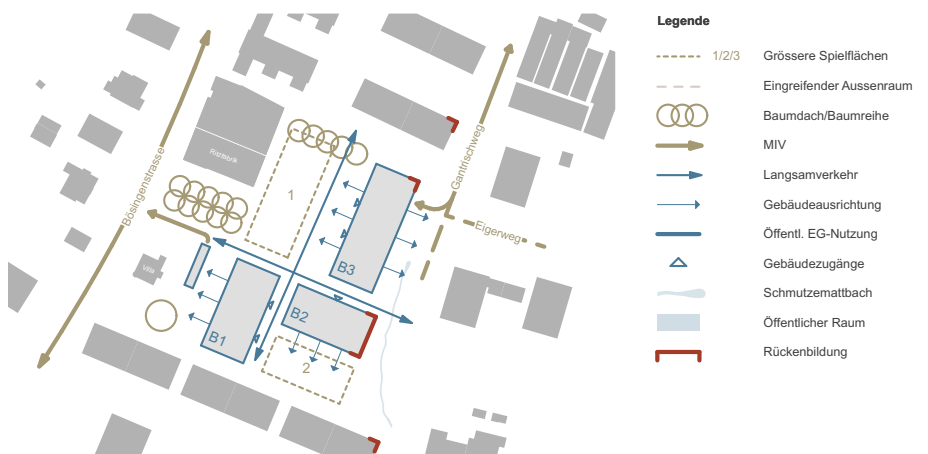
Variante 2:

Die Winkelbauten werden bei dieser Variante in drei Zeilenbauten aufgebrochen. Somit nähern sie sich in ihrem Massstab den umliegenden Bauten an. Die gemeinsame "grüne Mitte" wird in ihrer Grösse erweitert.

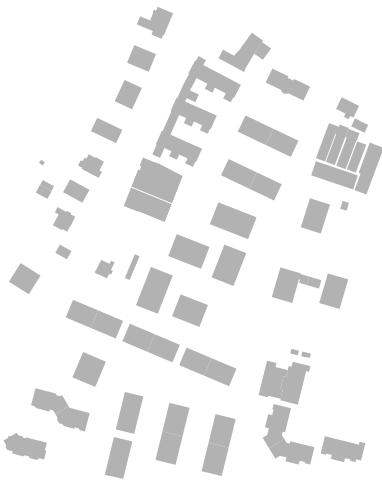
Variante 3:

Diese Variante ist als Unterform der Variante 2 zu verstehen. Durch ihre verlängerte Form bildet der westlich liegend Zeilenbau einen Unterbruch der West-Ost Achse.

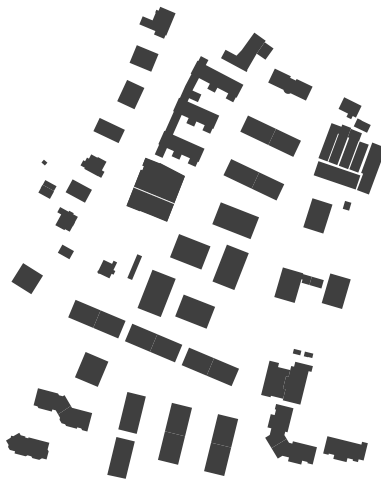
Für eine weitere Vertiefung wurde die Variante 2 ausgewählt.



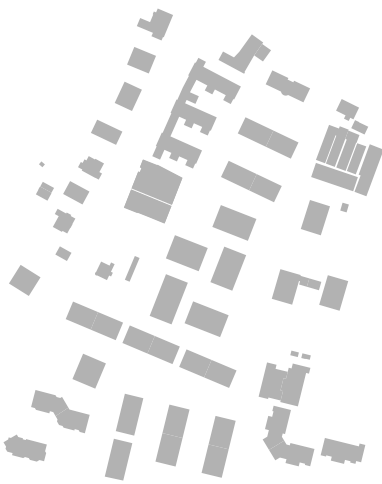
Herleitung/Konzept Variante 2



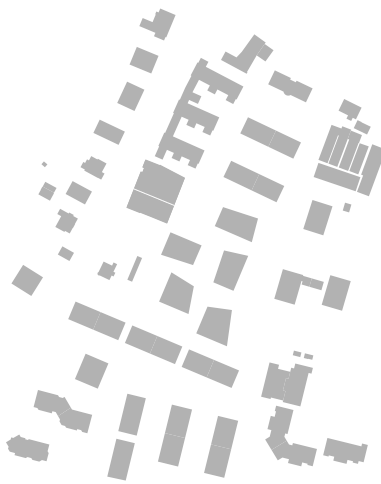
Ausgangslage



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Fünf Punkte

Die Ausgangslage zeigt fünf Punktbauten auf. Durch die Setzung der Volumen erzeugt diese Variante ein spannendes Netz aus Aussenräumen, Gässchen und Plätzen.

Variante 1:

Bei dieser Variante wurden die Dimensionen der Gebäude optimiert.

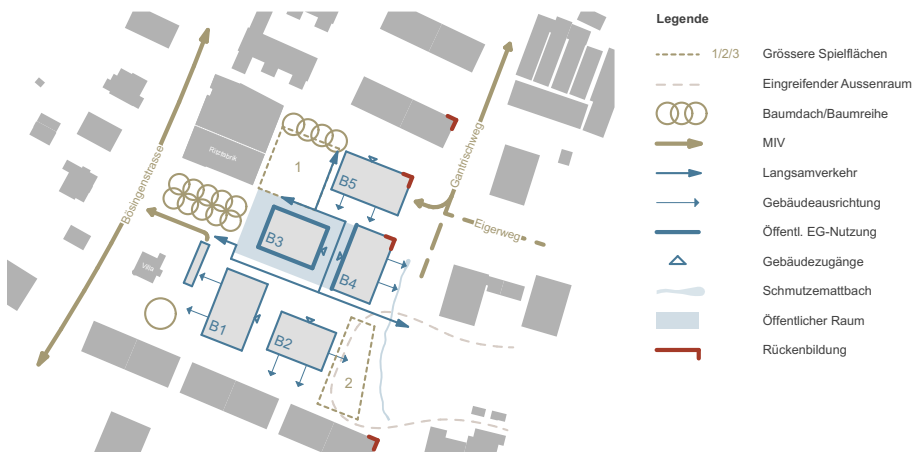
Variante 2:

Die beiden südlichen Gebäude wurden so versetzt, dass in der südöstlichen Ecke des Areals ein Volumen die Rückenbildung entlang dem Schmutzemattnbach vervollständigt. Somit wird der Raum östlich abgeschlossen und im Gegenzug wird der Villa mehr Luft verschaffen.

Variante 3:

Die abgeschrägten Ecken der Freiform-Variante verhindern das Aufkommen einer sofort erfassbaren Logik. Durch die verschiedenen Formen und Ausrichtungen für jedes Haus entstehen ganz eigene Identitäten.

Für eine weitere Vertiefung wurde die Variante 1 ausgewählt.



Herleitung/Konzept Variante 1

Vier Punkte

Die Ausgangslage mit vier gleich grossen, unterschiedlich angeordneten Kuben überzeugt mit ruhigen, klaren Formen. Durch die gewählte Grundfläche und Distanz zwischen den Gebäuden wirken die Volumen nicht zu hoch. Gleichzeitig bilden sie durch ihre Setzung ein Gleichgewicht zur Ritz- Fabrik.

Variante 1:

Durch die Versetzung des westlichen Punktbaus wird dieser Teil der gemeinsamen Mitte. Zudem wird dadurch die Zäsurbildung gegenüber der Villa ein wenig entschärft.

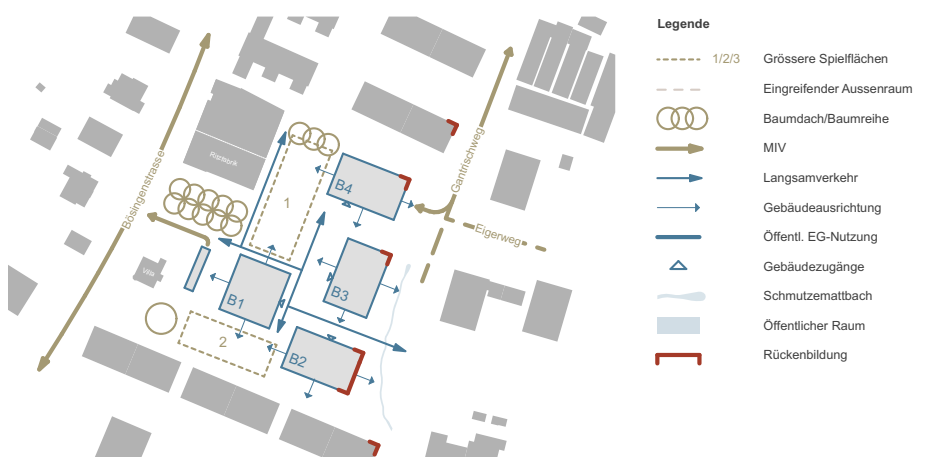
Variante 2:

Die zweite Variante der Weiterbearbeitung zeigt vier verschiedene Punktbauten auf. Jedes Gebäude besitzt unterschiedliche Dimensionen, die spezifisch für die jeweilige Situation angepasst wurden.

Variante 3:

In der Freiform-Variante wurden Abschrägungen auf jeweils einer Seite der Kuben vorgenommen. Die Abwinklungen sind sehr dezent und orientieren sich an interessanten Blickwinkeln und bereits vorhandenen Fluchten und Linien aus der unmittelbaren Nachbarschaft. So wirken die Kuben deutlich weniger mächtig und es entstehen dynamische Räume und interessante Ecken.

Für eine weitere Vertiefung wurde die Variante 2 ausgewählt.



Herleitung/Konzept Variante 2

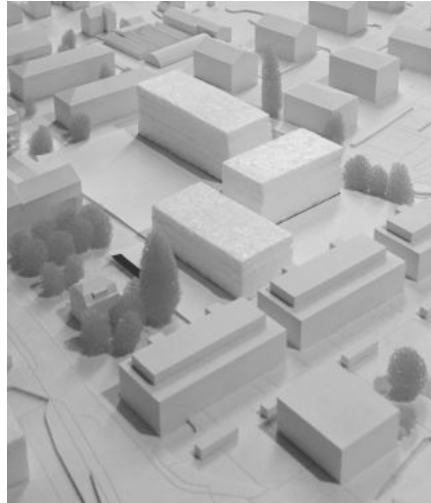
7.3 Geschossigkeit

In der nachfolgenden Vertiefung wurde die Geschossigkeit der ausgewählten Varianten untersucht und nebst der Höhenentwicklung auch Attikavarianten geprüft. Beide Studien werden auf der folgenden Aufführung zusammengefasst dargestellt. Zumal variierende Höhen unruhig wirken können, werden für eine bestmögliche Einbettung in die Umgebung für alle Gebäude 5 Geschosse empfohlen. Durch die gleiche Höhe der Bauten wird ein stimmiges Bild geschaffen, mit dem eine klare Raumkante formuliert wird.

Für die letzte Vertiefung wurden die Varianten "Zeilen" und "Vier Punkte" ausgewählt.



Ausgangslage - 5 Geschosse



Variierende Höhen - Variante 1



Variierende Höhen - Variante 2



Variierende Höhen - Variante 3



Attika Variante (dreiseitig zurückversetzt)



Attika Variante (Baustufe)

Zeilen

Ausgangslage:

GF inkl. Aussenraum: 10'400m²
 ≈ Total Geschossfläche: 9'000m²
 ≈ GFZo: 1.14

Variante 1:

GF inkl. Aussenraum: 10'590m²
 ≈ Total Geschossfläche: 9'200m²
 ≈ GFZo: 1.15

Variante 2:

GF inkl. Aussenraum: 10'290m²
 ≈ Total Geschossfläche: 8'900m²
 ≈ GFZo: 1.13

Variante 3:

GF inkl. Aussenraum: 10'290m²
 ≈ Total Geschossfläche: 8'900m²
 ≈ GFZo: 1.13

Attika Variante

(dreiseitig zurückversetzt):

GF inkl. Aussenraum: 11'740m²
 ≈ Total Geschossfläche: 10'300m²
 ≈ GFZo: 1.3

Attika Variante (Baustufe):

GF inkl. Aussenraum: 11'740m²
 ≈ Total Geschossfläche: 10'300m²
 ≈ GFZo: 1.3

Vier Punkte

Ausgangslage:

GF inkl. Aussenraum: 9'550m²
 ≈ Total Geschossfläche: 8'300m²
 ≈ GFZo: 1.06

Variante 1:

GF inkl. Aussenraum: 9'550m²
 ≈ Total Geschossfläche: 8'400m²
 ≈ GFZo: 1.07

Variante 2:

GF inkl. Aussenraum: 10'500m²
 ≈ Total Geschossfläche: 9'200m²
 ≈ GFZo: 1.17

Variante 3:

GF inkl. Aussenraum: 10'020m²
 ≈ Total Geschossfläche: 8'800m²
 ≈ GFZo: 1.12



Ausgangslage - 5 Geschosse



Variierende Höhen - Variante 1

Attika Variante

(dreiseitig zurückversetzt):

GF inkl. Aussenraum: 10'680m²
 ≈ Total Geschossfläche: 9'400m²
 ≈ GFZo: 1.19

Attika Variante (Baustufe):

GF inkl. Aussenraum: 10'600m²
 ≈ Total Geschossfläche: 9'200m²
 ≈ GFZo: 1.17



Variierende Höhen - Variante 2



Variierende Höhen - Variante 3



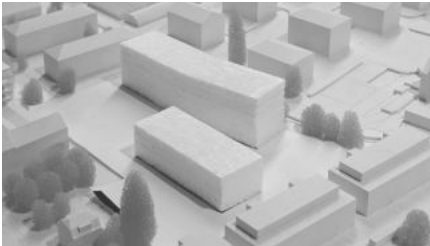
Attika Variante (dreiseitig zurückversetzt)



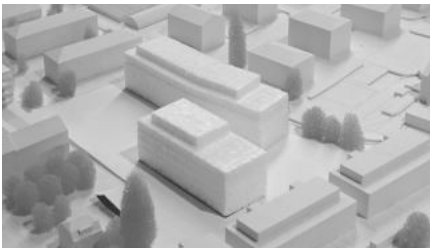
Attika Variante (Baustufe)



Ausgangslage - 5 Geschosse



Variierende Höhen - Variante 2



Attika Variante (dreiseitig zurückversetzt)



Ausgangslage - 5 Geschosse



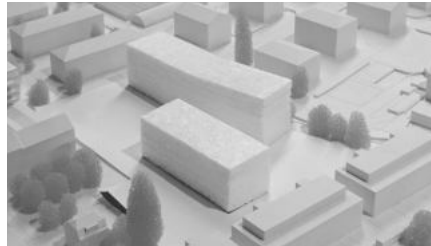
Variierende Höhen - Variante 2



Attika Variante (dreiseitig zurückversetzt)



Variierende Höhen - Variante 1



Variierende Höhen - Variante 3



Attika Variante (Baustufe)



Variierende Höhen - Variante 1



Variierende Höhen - Variante 3



Attika Variante (Baustufe)

Knick und Zeile

Ausgangslage:

GF inkl. Aussenraum: 9'220m2
 ≈ Total Geschossfläche: 8'200m2
 ≈ GFZo: 1.05

Variante 1:

GF inkl. Aussenraum: 8'510m2
 ≈ Total Geschossfläche: 7'600m2
 ≈ GFZo: 0.97

Variante 2:

GF inkl. Aussenraum: 9'640m2
 ≈ Total Geschossfläche: 8'800m2
 ≈ GFZo: 1.12

Variante 3:

GF inkl. Aussenraum: 10'350m2
 ≈ Total Geschossfläche: 9'250m2
 ≈ GFZo: 1.17

Attika Variante

(dreiseitig zurückversetzt):

GF inkl. Aussenraum: 10'240m2
 ≈ Total Geschossfläche: 9'100m2
 ≈ GFZo: 1.16

Attika Variante (Baustufe):

GF inkl. Aussenraum: 10'320m2
 ≈ Total Geschossfläche: 9'200m2
 ≈ GFZo: 1.17

Fünf Punkte

Ausgangslage:

GF inkl. Aussenraum: 10'570m2
 ≈ Total Geschossfläche: 9'250m2
 ≈ GFZo: 1.17

Variante 1:

GF inkl. Aussenraum: 9'680m2
 ≈ Total Geschossfläche: 8'500m2
 ≈ GFZo: 1.08

Variante 2:

GF inkl. Aussenraum: 10'520m2
 ≈ Total Geschossfläche: 9'200m2
 ≈ GFZo: 1.17

Variante 3:

GF inkl. Aussenraum: 10'180m2
 ≈ Total Geschossfläche: 8'900m2
 ≈ GFZo: 1.13

Attika Variante

(dreiseitig zurückversetzt):

GF inkl. Aussenraum: 11'550m2
 ≈ Total Geschossfläche: 10'000m2
 ≈ GFZo: 1.27

Attika Variante (Baustufe):

GF inkl. Aussenraum: 10'760m2
 ≈ Total Geschossfläche: 9'400m2
 ≈ GFZo: 1.19

8 Überbauungskonzept

8.1 Vergleich / Empfehlung

In einer 3. Vertiefung wurden für die beiden ausgewählten Varianten "Zeilen" und "Vier Punkte" detailliertere Überbauungskonzepte mit Aussagen zur Stellung der Bauten mit schematischen Grundrissen, der Hierarchisierung der Aussenräume sowie die Erschliessung und Anordnung der Tiefgarage ausgearbeitet.

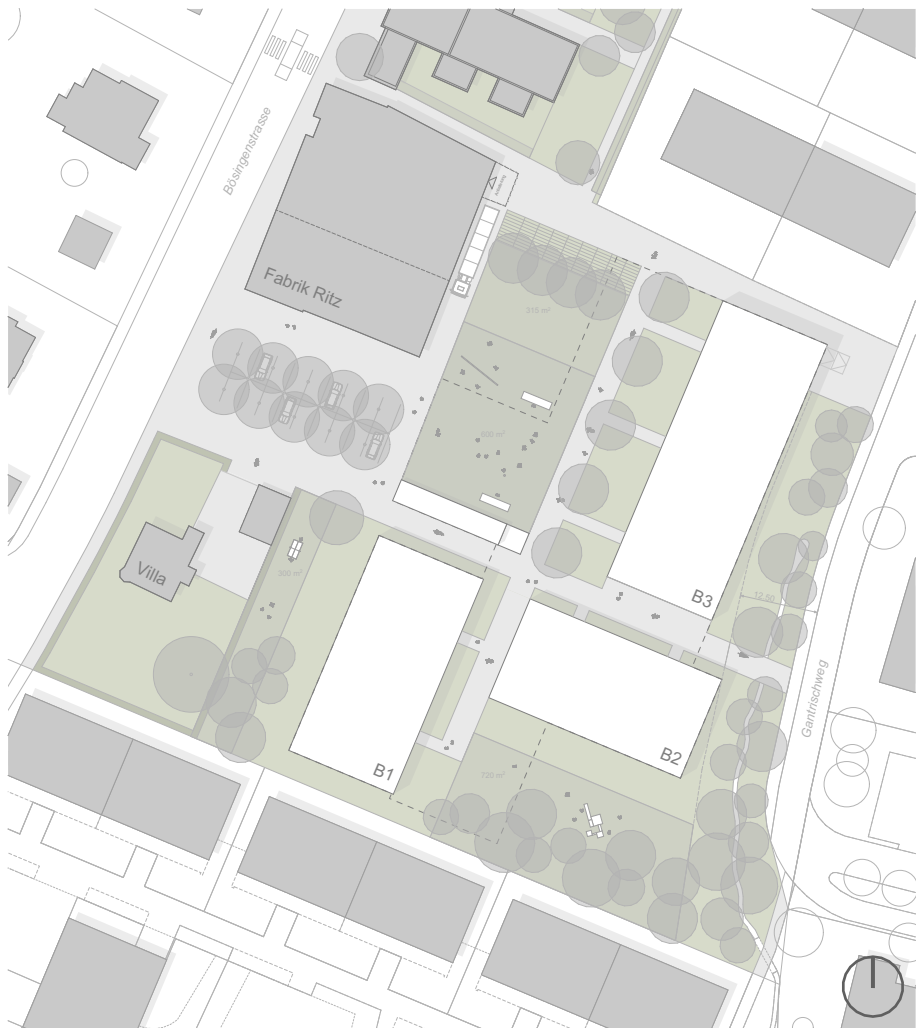
Zeilen

Auffallend bei diesem Überbauungskonzept sind die beiden Haupterschliessungsachsen, die wie beim *Cardo* und der *Decumanus* den Baubereich B in weitere vier Bereiche unterteilen. Die Zugänge zu den Gebäuden befinden sich alle entlang der beiden Erschliessungsachsen.

Die ruhige Seite der Gebäude ist jeweils erschliessungsabgewandt angeordnet. Die Beschränkung auf zwei arealinterne Erschliessungsachsen mitten durch die Siedlung, in Kombination mit der Zugänglichkeit der grossen Spielwiese, ist für das Überbauungskonzept von grosser Bedeutung. So entsteht eine klare Adresse und damit eine Quartieridentität. Entlang der Hauptachsen befinden sich ausserdem zwei Infrastrukturräume, die bsp. als Veloräume genutzt werden können. Auch bei dieser Variante ist die grosse Spielwiese zentral gelegen und von allen Himmelsrichtungen erreichbar. Im Süden befindet sich zudem eine weitere Grünfläche, die durch die Nord-Süd Achse mit der nördlichen Spielwiese verknüpft ist. Die West-Ost Achse führt weiter östlich zu einer Brücke, die für eine attraktive Vernetzung über das Quartier hinaus sorgt.



Südwest-Blick auf das Areal



Zeilen



Südwest-Blick auf das Areal

Vier Punkte

Das Überbauungskonzept weist eine klare Mitte und eine klar lesbare zentrale Nord-Süd Achse auf. Diese fungiert einerseits als interne Platzfläche im Areal, andererseits verbindet sie alle vier Bauten miteinander. Der Platz wird so als selbstverständlicher Teil des Quartiers integriert. Desweiteren schaffen die Punktbauten eine gewisse Ruhe und bilden ein Gegengewicht zur Ritz-Fabrik. Durch die versetzte Anordnung zueinander entstehen entsprechende Durchblicke. Aufgrund der Verschiebung des sich im Südwesten befindenden Gebäude B1 nach Norden, gewinnt dessen EG-Nutzung an weiterer Bedeutung. Diese zentrale Lage im Quartier könnte für eine Veloraum-Nutzung im Erdgeschoss geeignet sein. Ausserdem ist dieser Raum auch sehr gut von der grossen Spielfläche zugänglich. Die grosse Wiese ist die ideale "neue Mitte" für Laupen Süd. Verschiedene Baumgruppen sorgen rund um das Spielfeld für schattige Ecken. Im Südwesten öffnet sich durch die gewählte Setzung des Gebäudes B1 zudem eine weitere Grünfläche, die eine parkähnlich Gestaltung aufweist. Im Osten wird das Areal über eine Brücke via Gantrischweg erschlossen.

Empfehlung:

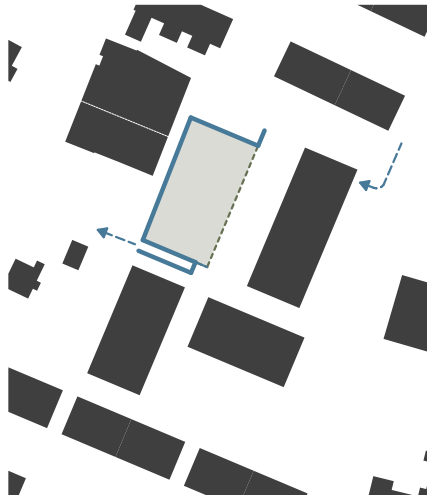
Aufgrund des vertieften Vergleichs der beiden Varianten wurde die Variante "Zeilen" für die weitere Bearbeitung empfohlen. Die Variante fügt sich am besten in die bestehende Bebauung ein, schafft einen attraktiven und stimmigen Aussenraum und klar erkennbare, intuitive und spannende Sicht- und Wegbeziehungen. Zudem ergeben sich selbstverständliche Übergänge zu den angrenzenden Bebauungen.



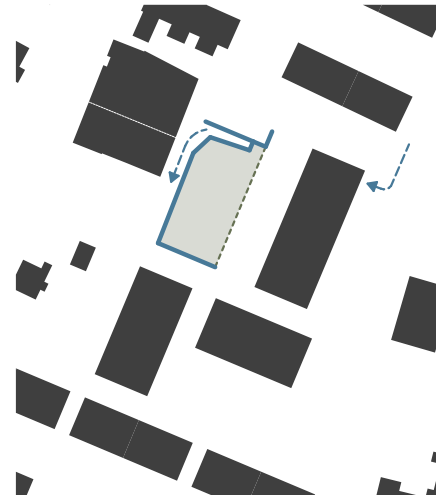
Vier Punkte

8.2 Erschliessung

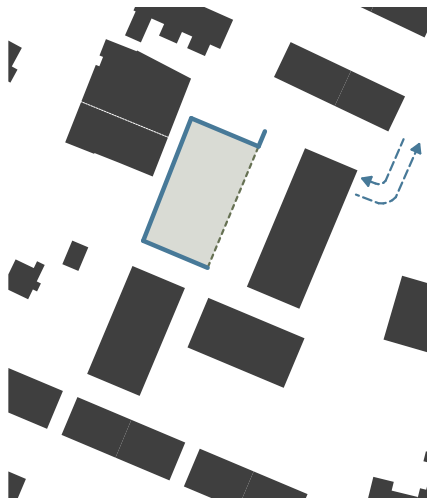
In Hinblick auf die Verkehrssicherheit rund um die Ritz-Fabrik wurden mehrere Varianten für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erstellt.



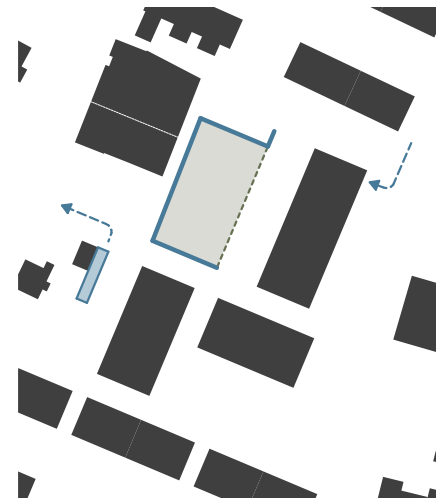
Ausgangslage/Variante 1:
Die Variante 1 unterscheidet sich von der Ausgangslage (Überbauungskonzept "Zeilen") hinsichtlich ihrer Form. Die Ausfahrt besteht nicht aus einem Bau, sondern ist offen gestaltet. Lediglich eine Mauer trennt die Ausfahrt von der grossen Spielwiese und bildet somit einen baulichen Abschluss der Freifläche.



Variante 2:
Diese Variante zeigt eine mögliche Ausfahrt entlang der Anlieferung Ritzfabrik. Baulich knüpft diese Variante an die nördlich liegenden Besucherparkplätze an. Um die Ausfahrt auch während der Anlieferung zu ermöglichen, wird der Fahrweg zusätzlich verbreitert.



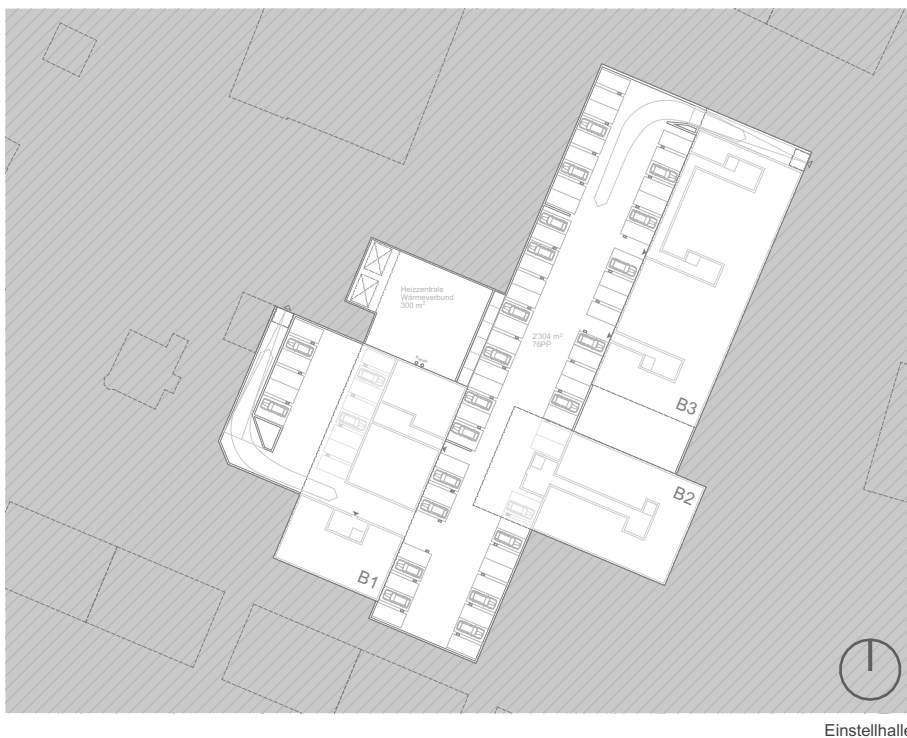
Variante 3:
Bei der dritten Variante befindet sich die Ausfahrt an gleicher Stelle wie die Einfahrt via Gantrischweg.



Variante 4:
Die vierte Variante zeigt die Ausfahrt entlang der Parzellengrenze der Villa. Zusammen mit dem neuem Unterstand der Villa, bildet diese Variante einen gemeinsamen Baukörper.

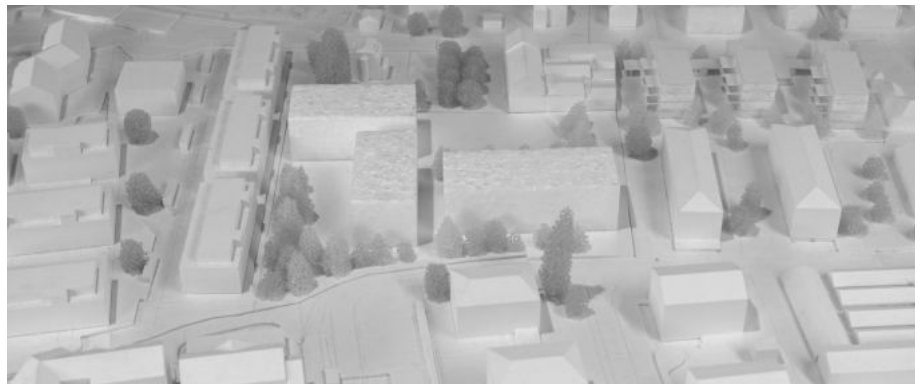


Die für das Referenzkonzept ausgewählte Ausfahrt ist wie bereits im vorherigen Referenzkonzept via Vorplatz Ritzfabrik vorgesehen. Zusammen mit dem neuem Unterstand der Villa, bildet diese Variante einen gemeinsamen Baukörper, der den Vorplatz der Villa definiert. Durch die gewählte Lage der Ausfahrt wird auch die Distanz zur Bösingnerstrasse minimiert. Die Erschliessung der Einstellhalle mit 76 Parkplätzen erfolgt über den Gantrischweg, die Rampe ist ins Gebäude integriert. Jedes Gebäude hat direkten Anschluss an die Halle.



8.3 Setzung B2

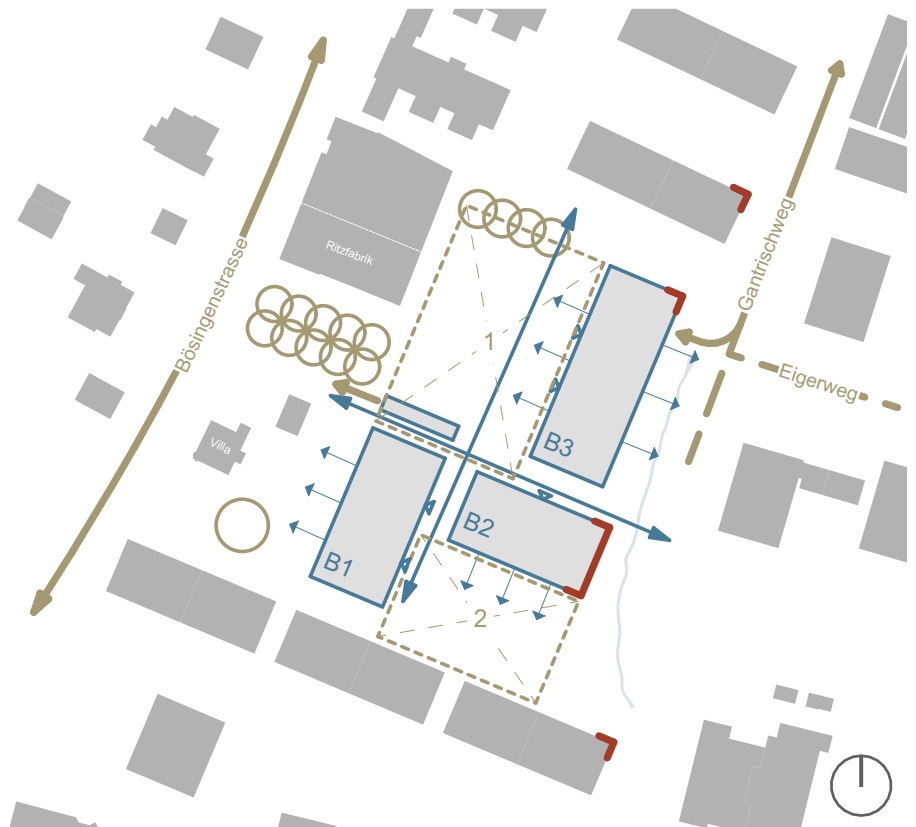
Ausgehend von der folgenden Grundlage wurde die Verschiebung des Gebäudes B2 untersucht. Die maximale Verschiebung entspricht genau dem Versatz zwischen Gebäude B2 und B3.



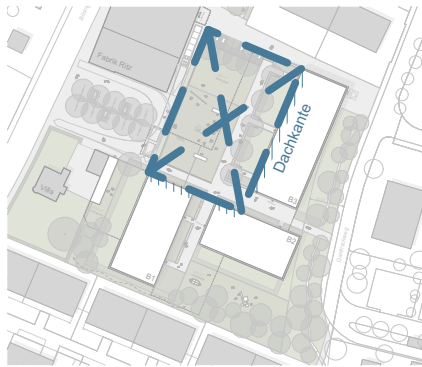
Die drei Gebäude öffnen bzw. begrenzen, zusammen mit den Umgebungsbauten, durch ihre städtebauliche Setzung zwei grosse Freiräume, die wie selbstverständlich mit der Erschliessungsachse Nord-Süd miteinander verknüpft werden.

Legende

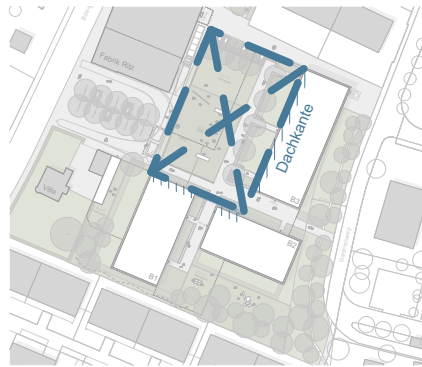
- 1/2 Aussenräume
- Baumdach/Baumreihe
- MIV
- Langsamverkehr
- Gebäudeausrichtung
- Öffentl. EG-Nutzung
- Gebäudezugänge
- Schmutzemattbach
- Rückenbildung
- "Sackgasse"
- Räumlicher Konflikt



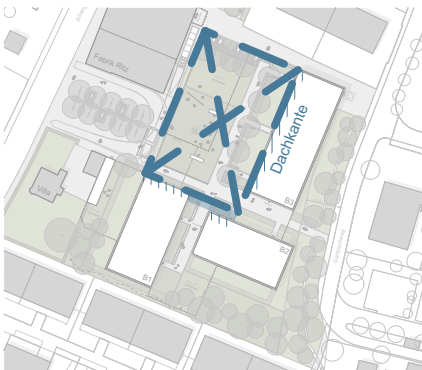
Herleitung/Konzept Ausgangslage



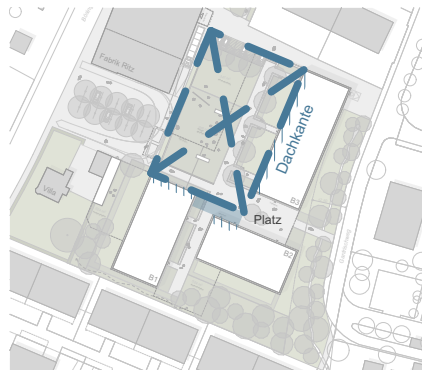
Ausgangslage



Variante 1



Variante 2



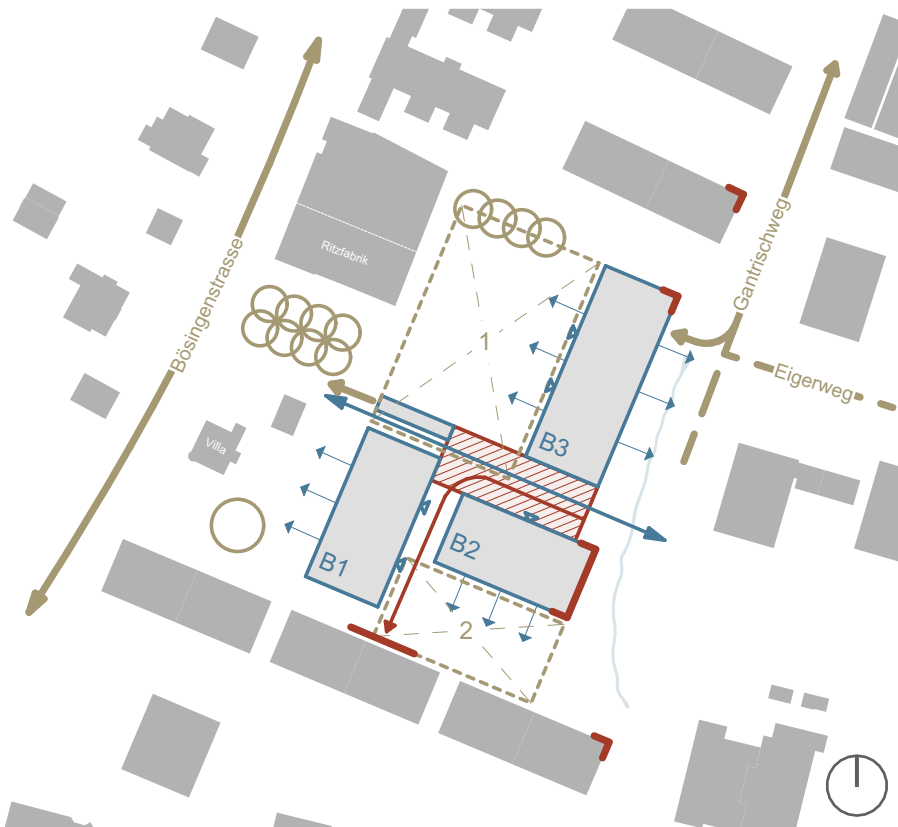
Variante 3

Die Versetzung des Gebäudes B2 von der Erschliessungachse West-Ost schafft mehr Abstand zwischen den Gebäuden B2 und B3, sorgt jedoch gleichzeitig für eine räumliche Verunklärung. Von Osten aus erreicht man das Areal via Brücke über der Schmutzmattebach und wird durch die vorgerückte Lage des Gebäudes B1 nach Süden gelenkt. Diese Geste suggeriert einen weiterführende Erschliessung, welcher jedoch mit einer "Sackgasse" endet. (Südliche Grundstücksgrenze zur Überbauung Stegmätteli)

Die folgenden Abbildungen zeigen schrittweise die Auswirkungen der Verschiebung des Gebäudes B2. Während bei der Variante 1 und 2 lediglich die Eingangszone vergrössert wird, entsteht bei der dritten Variante ein neuer Quartierplatz.

Empfehlung

Wir empfehlen das Gebäude B2 nicht zu verschieben, zumal die klaren Erschliessungsachsen, ohne zusätzlichen quartier-internen Platzgestaltungen, die Stärke dieses städtebaulichen Konzepts aufweisen. Desweiteren öffnen bzw. begrenzen die drei Gebäude, zusammen mit den Umgebungsbauten, durch ihre städtebauliche Setzung zwei grosse Freiräume, die wie selbstverständlich mit der Erschliessungsachse Nord-Süd miteinander verknüpft werden.



Herleitung/Konzept Variante B2 versetzt

8.4 Dachgestaltung

Die folgenden Abbildungen zeigen eine mögliche Zonierung sowie Gestaltung der Gebäudedächer auf. Grundsätzlich ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Eine optionale PV-Anlage ist vorstellbar. Weitere Dachöffnungen können die Atrien der Vorzonen bzw. die Dachausstiege bilden.



Konzept/Zonierung

Legende

- Dachausstieg/Oblichter
- Extensive Begrünung
- Option Atrien
- Option PV-Anlage
- Dachrand



Gestaltungsplan

8.5 Umgebung

Erschliessungsachsen

Durch die Beschränkung auf zwei arealinterne Erschliessungsachsen mitten durch die Siedlung entsteht eine klare Adresse und damit eine Quartieridentität. Entlang beider Hauptachsen befinden sich Infrastrukturräume, die bsp. als Veloräume genutzt werden können. Desweiteren bietet die Erschliessungsachse Nord-Süd Sitzmöglichkeiten, die von einer Baumreihe begleitet werden. Diese sorgen für schattige Ecken und geben dem Gehweg immer wieder eine Eindeckung.


Anlieferung Fabrik Ritz

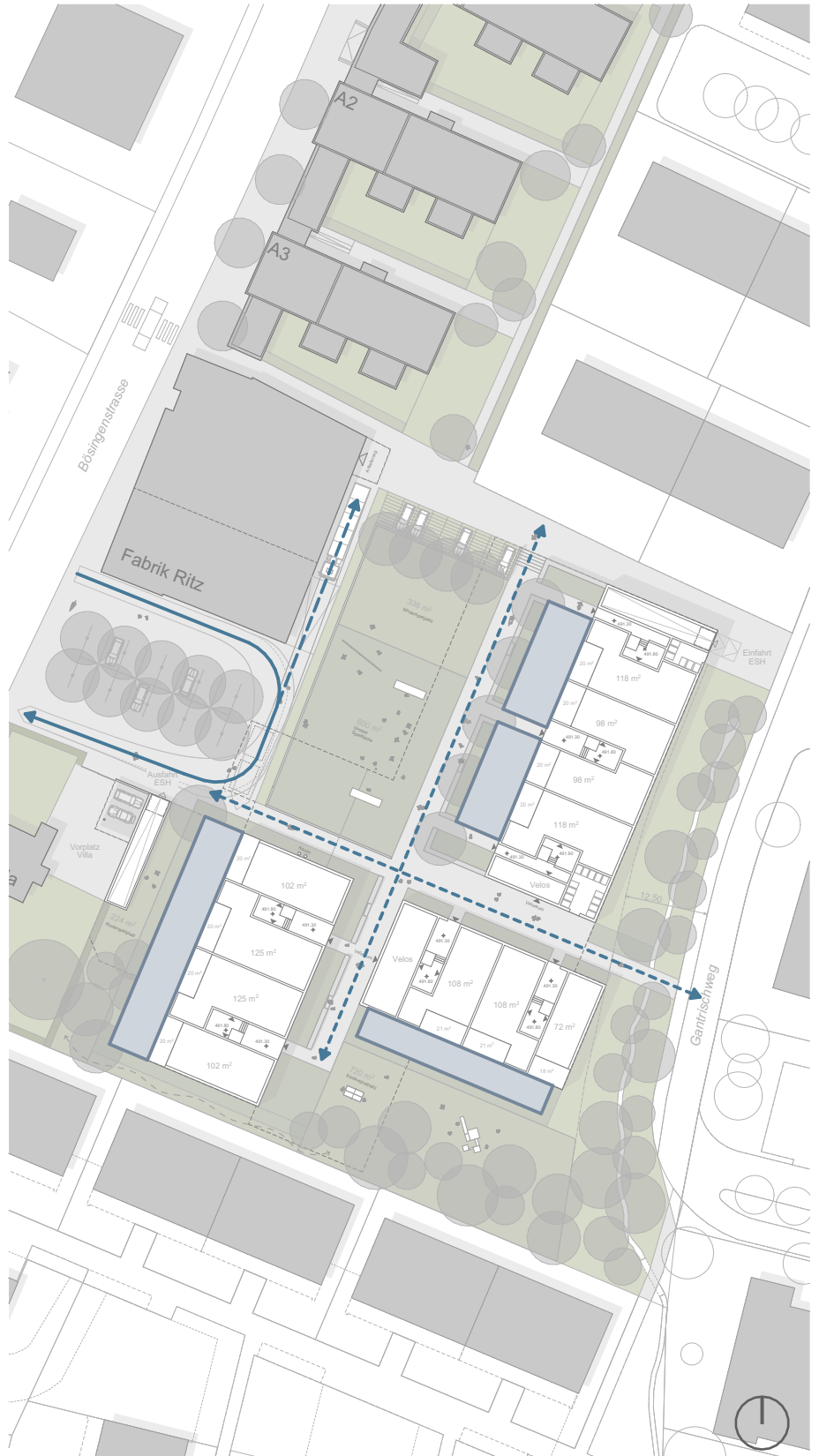
Bezugnehmend auf die Verkehrsicherheit rund um die Fabrik Ritz wird der Erschliessungsweg für die Anlieferung zusätzlich verbreitert. Diese "Filterfläche" sorgt nebst der Versetzung der Grossen Spielwiese auf eine höhere Ebene für zusätzliche Sicherheit.

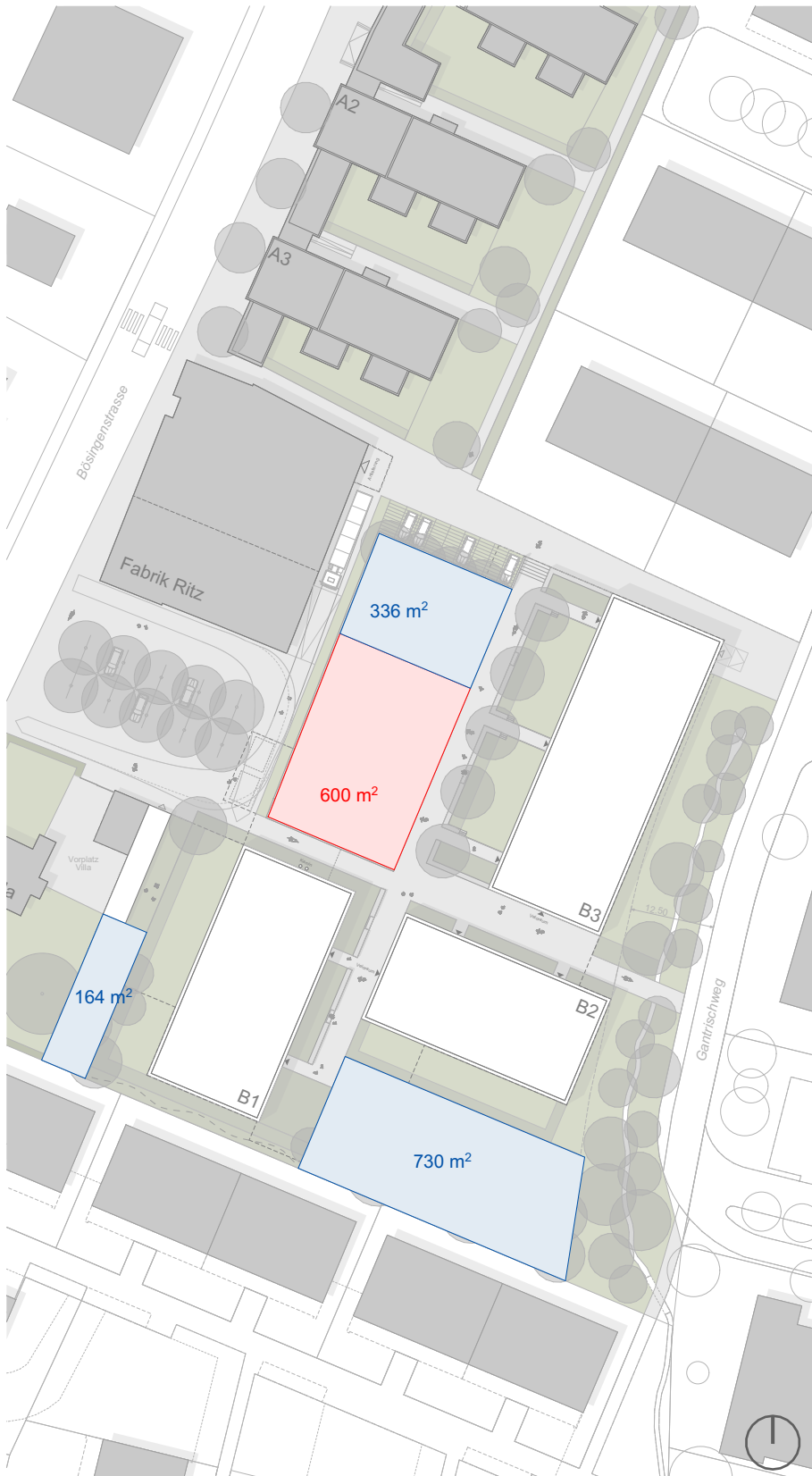
Private Aussenräume

Mit Ausnahme der Privatgärten vom Gebäude B3, knüpfen alle privaten Aussenraum an eine grössere Spiel- und Aufenthaltsfläche. Die Aussenräume werden zudem durch die Erhöhung der Privatgärten vom Gebäude B3 weiter voneinander getrennt und hierarchisiert.

Legende

-  Anlieferung
-  Erschliessungsachsen
-  Private Aussenräume





Grosse Spielfläche

Nach Art. 46 Abs. 2 BauV muss auf dem Areal eine grössere Spielfläche realisiert werden. Diese soll Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen. Die Fläche soll dabei möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 600 m² bei mehr als 40 Familienwohnungen aufweisen.

Kinderspielplätze

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20m², vorzusehen. Die Fläche mindestens 2m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.

Der Nachweis der Spiel- und Aufenthaltsflächen zeigt folgende Flächengrössen auf:

$$\approx \text{Total HNF} + \text{KF} = 7'800 \text{ m}^2$$

Grosse Spielfläche
min. **600 m²** bei 40 und mehr Familienwohnungen

Kinderspielplatz:
15% der HNF + KF = **1'170 m²**

Min. 20m²/MFH = **60m²**

Nachweis Fläche
Kinderspielplätze:

Fläche 1 = 336m²

Fläche 2 = 730m²

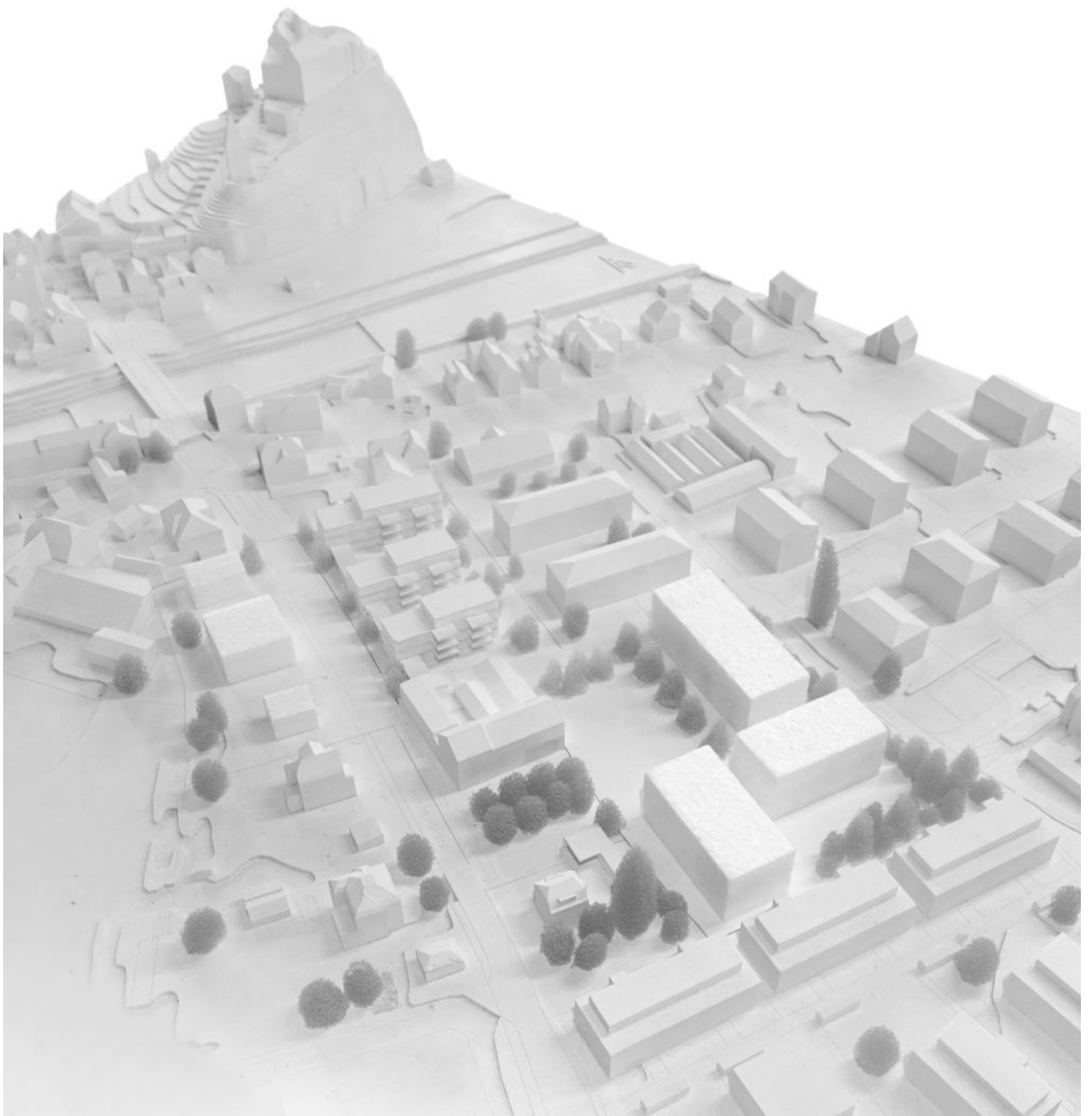
Fläche 3 = 164 m²

Total Fläche = 1'230 m²

9 Referenzkonzept - Laupen Süd 2

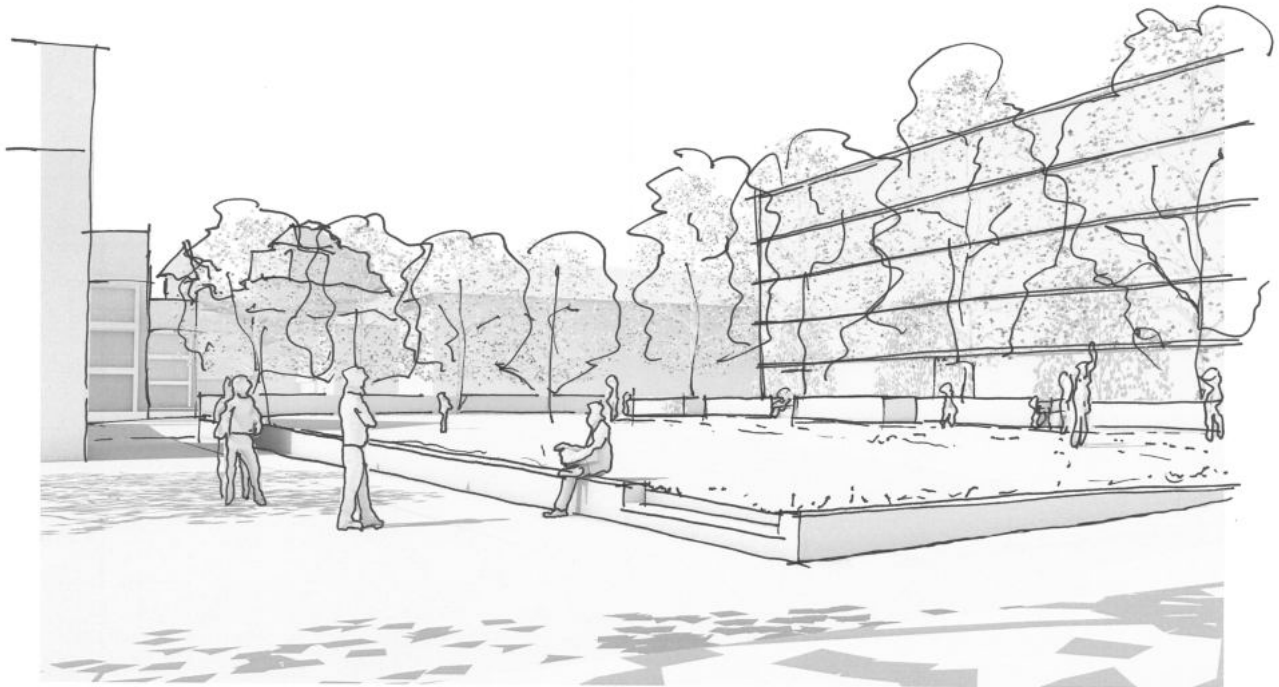
9.1 Konzept

In insgesamt vier Werkstätten konnte das Bearbeitungsteam zusammen mit dem Beurteilungsgremium das folgende Referenzkonzept erarbeiten. Die drei Zeilen schaffen einen stimmigen Übergang zwischen den bestehenden Bauten der Ritz-Fabrik und den angrenzenden Siedlungen. Es werden grosszügige Aussenräume geschaffen, die qualitätsvolle Aufenthaltsräume bilden können.

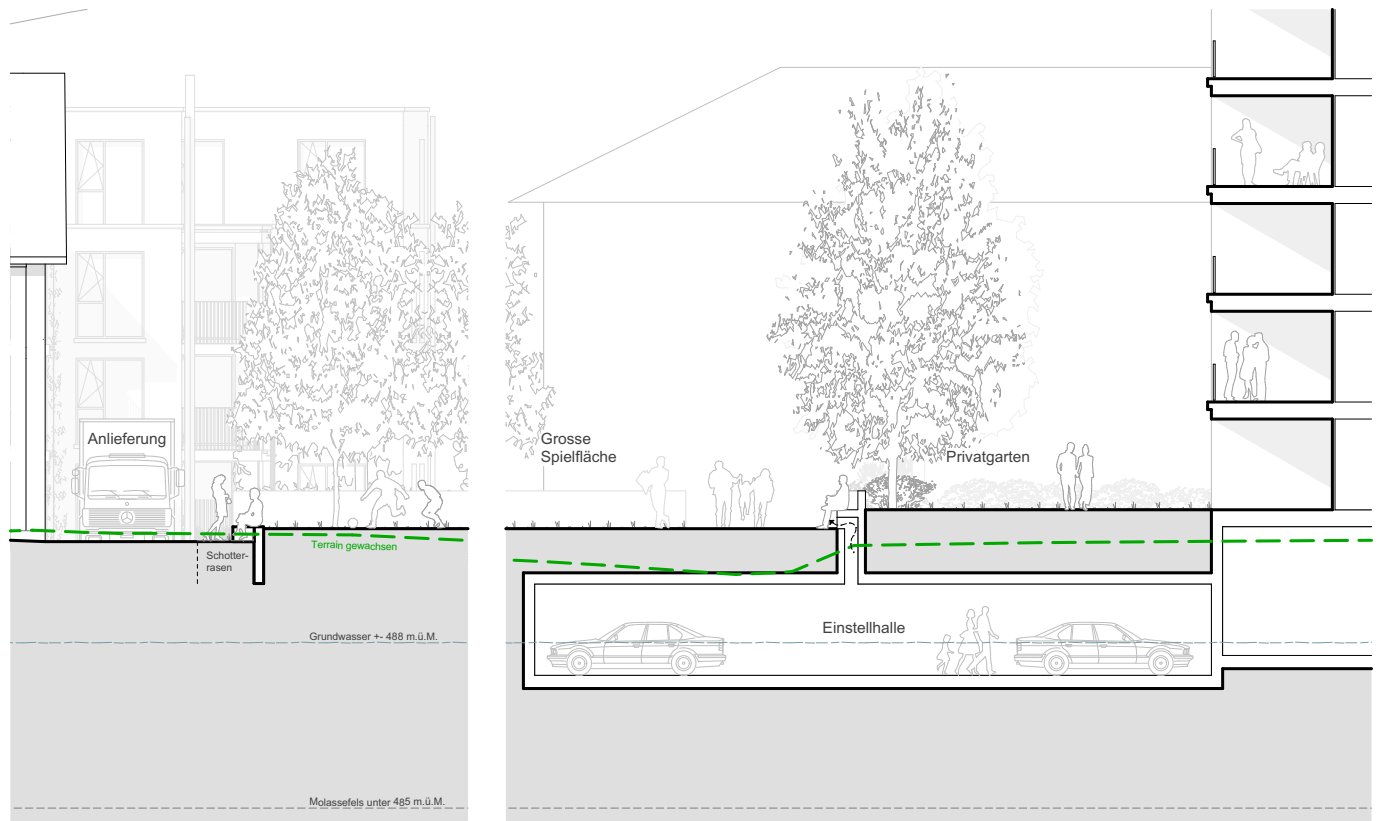




Referenzkonzept



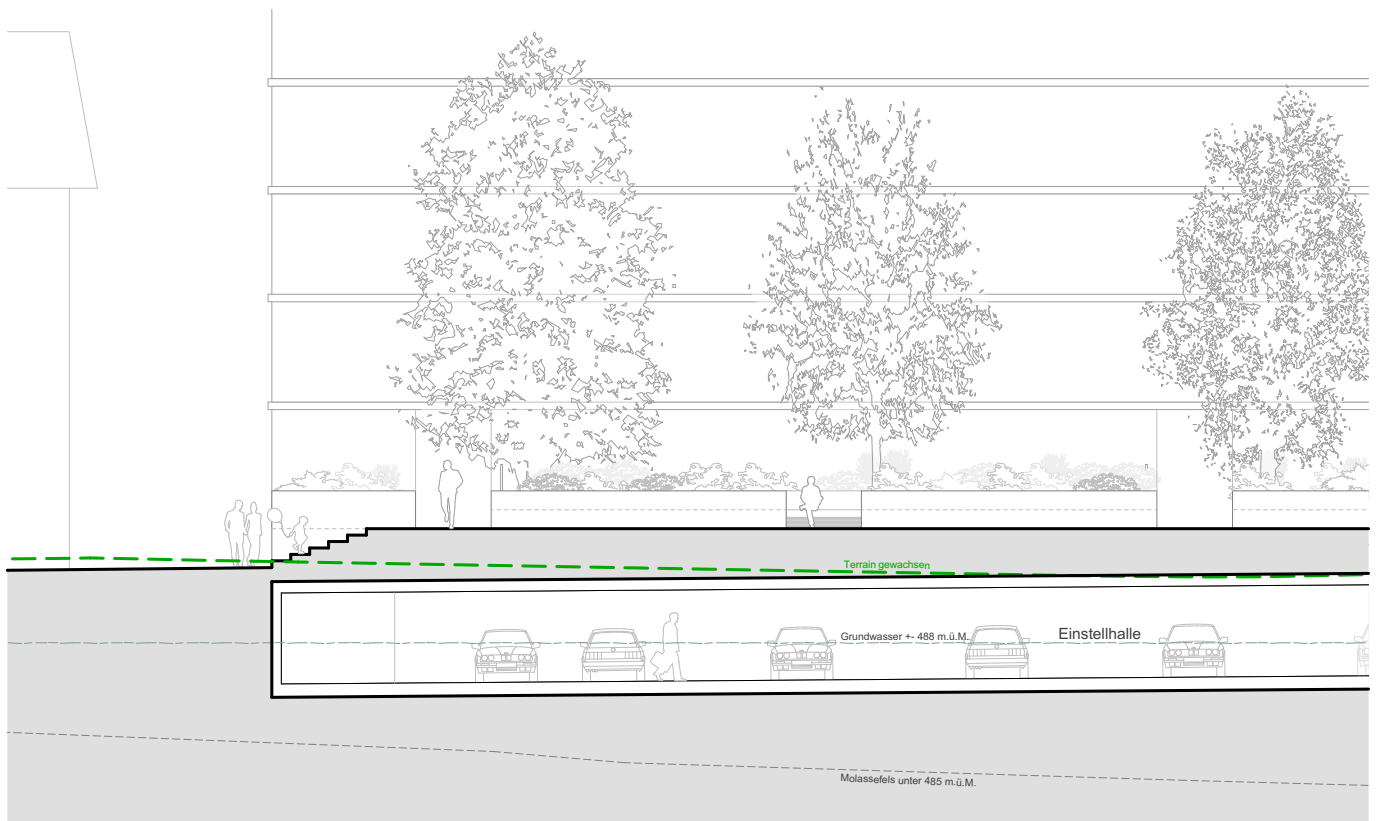
Stimmungsbild Grosse Spielfläche



Schnitt Grosse Spielfläche, Gebäude B3



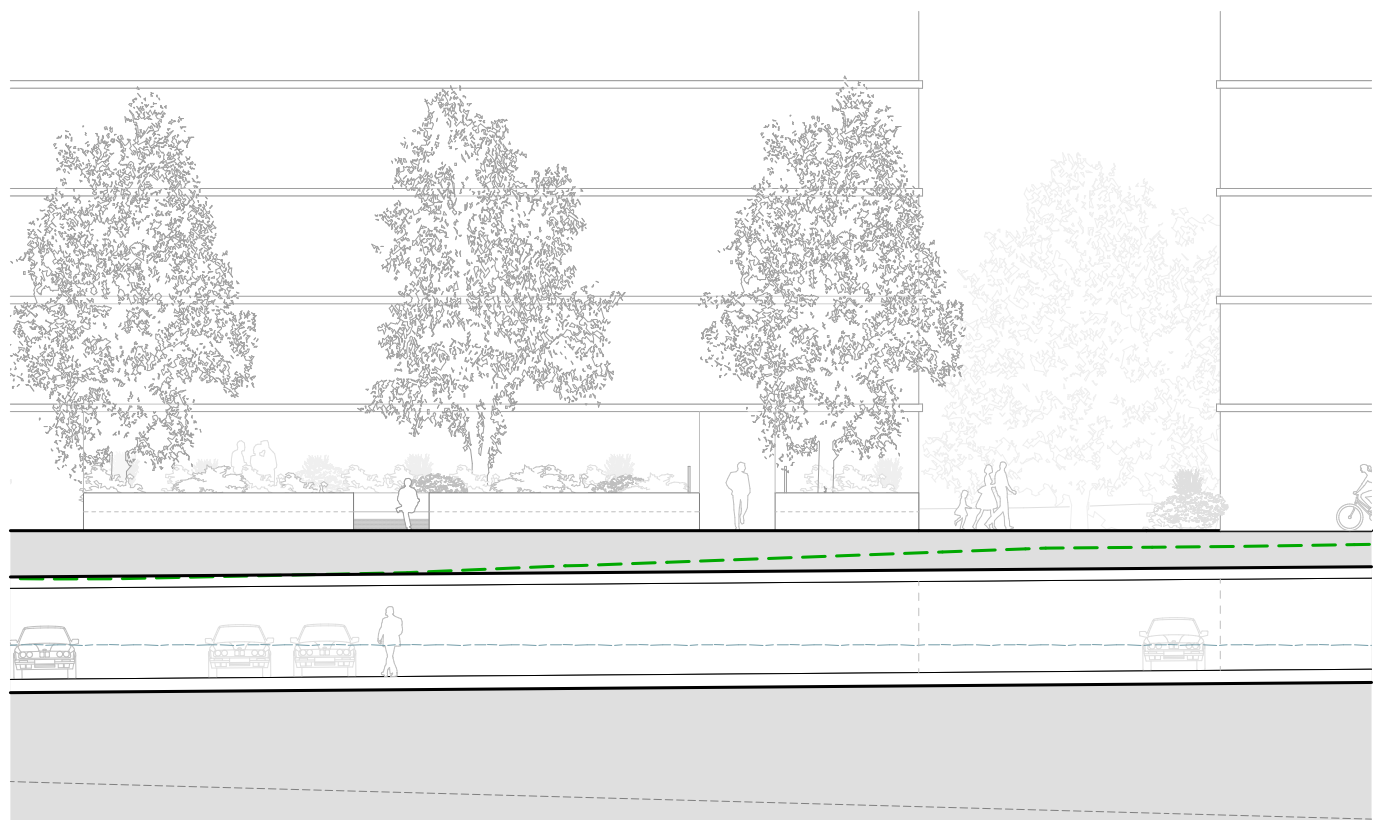
Stimmungsbild Erschliessungsachse Nord-Süd



Schnitt Erschliessungsachse Nord-Süd



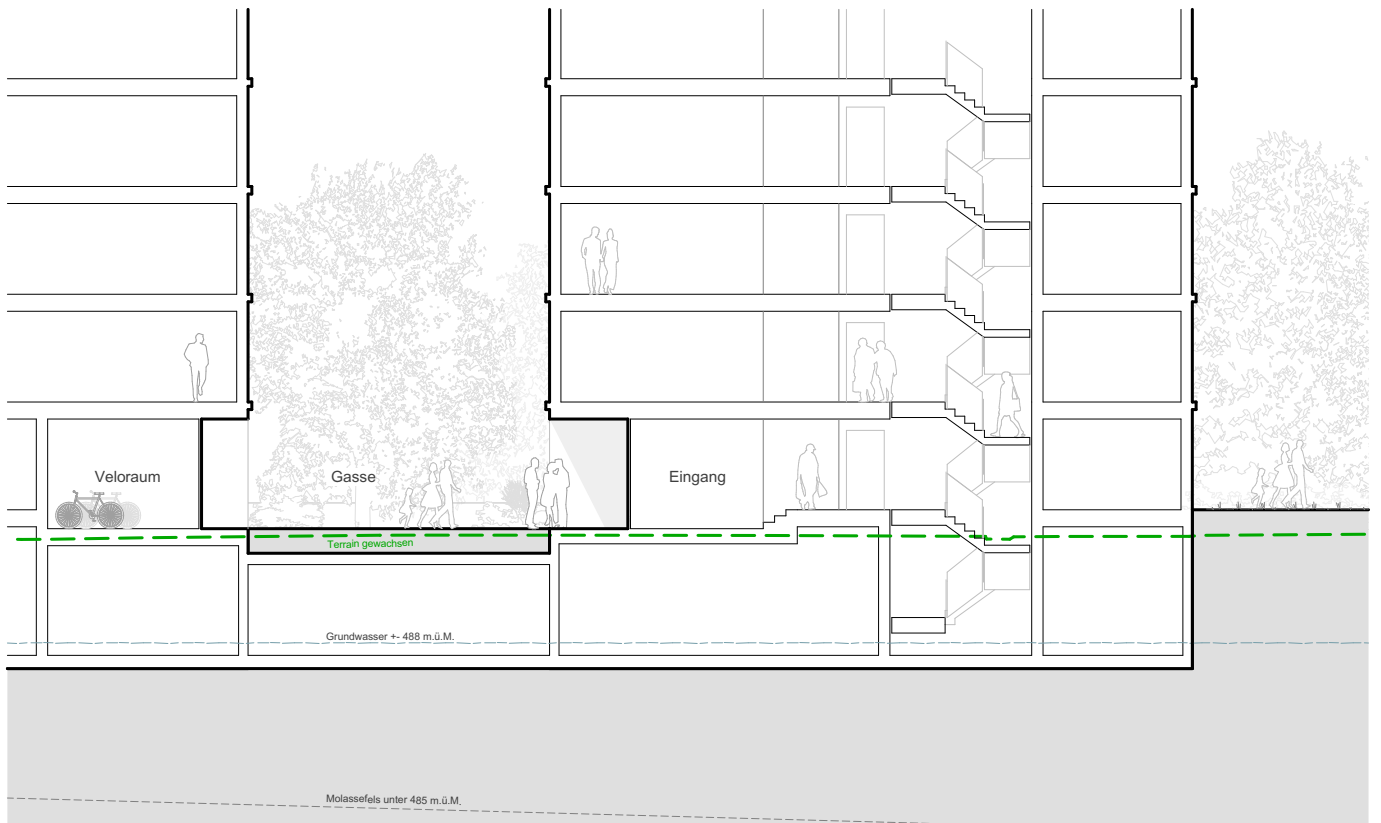
Stimmungsbild Erschliessungsachse Nord-Süd



Schnitt Erschliessungsachse Nord-Süd



Stimmungsbild Erschliessungsachse West-Ost



Schnitt Veloraum, Gasse, Gebäude B2/B3, Privatgarten B2

9.2 Würdigung

"Als Verfahrensleiter war es schön zu sehen, wie das Bearbeitungsteam immer wieder auf die Empfehlungen und Anmerkungen aus dem Beurteilungsgremium oder aus dem Begleitgremium eingingen und in einem breiten Variantenstudium nach der besten Lösung suchten. Im Laufe des Verfahrens konnte der Entwurf dadurch immer wieder überprüft und geschärft werden."

Res Wyss-Oeri
Verfahrensleiter
Panorama AG

"Als Mitglied des Begleitgremiums hat mich beeindruckt, in welcher Vielfalt und Breite sich das Bearbeitungsteam mit der Aufgabe befasst und auseinandergesetzt hat. So selbstverständlich das vorliegende Resultat nun erscheinen mag, seine Qualität ist dem Prozess und der intensiven Auseinandersetzung aller Beteiligten im Rahmen des Workshopverfahrens geschuldet."

Lorenz Frauchiger
Beurteilungsgremium
Werkgruppe agw

"Ich fand die Zusammenarbeit mit dem Projektteam sehr angenehm. Unsere Anliegen und Fragen wurden stets geprüft und die Argumente für Pro oder Kontra verständlich erklärt. Das Resultat ist ein Entwurf mit viel Qualität in Bereichen Aussenraumgestaltung, innerer Verdichtung und Integration in die Bestehenden Bauten."

Jonas Ruprecht
BPK

"Das durch Res Wyss-Oeri (Panorama AG) geleitete Verfahren hat meiner Meinung nach für zukünftige Projekte Vorbildcharakter. Die Entwicklung hin zum neuen Referenzprojekt war spannend und befriedigend; ergeben hat sich ein ganz sicher mehrheitsfähiges Projekt, welches unumstritten weitaus besser ist als das Vorgehende."

Dr. Pascal Müller
Begleitgruppe



"In drei Werkstätten und im Anschluss die Besprechungen in der erweiterten Bau- und Planungskommission wurde konstruktiv ein Konzept erarbeitet, welches Ökologie und Wohnen in Einklang bringt. Wir sind davon überzeugt, dass dieses überarbeitete Konzept bei den Laupener/innen Anklang finden wird."

Adrian Weber
Gemeinderat Bau und Planung

"Da ich mich für die Zukunft von Laupen gerne engagiere, habe ich mich gerne bereit erklärt in der Begleitgruppe mitzumachen. An drei Sitzungen konnten wir unsere Voten in die weitere Planung einfließen lassen. Die Sitzungen wurden durch Herrn Res Wyss gut verständlich geleitet. Durch seine klare Präsentation der Vorarbeiten, konnten wir den Überlegungen des Bearbeitungsteams problemlos folgen. Als Laie habe ich interessante Aspekte bezüglich Bau und Planung aus diesen Sitzungen mitnehmen können. Das neue Referenzprojekt Laupen Süd finde ich gelungen und zeigt, dass auf unsere Einwände eingegangen wurde."

Pia Witschi
Begleitgruppe



"Die Anfrage von GR Adrian Weber, ob ich in der Begleitgruppe «Laupen Süd» mitarbeiten möchte, konnte ich spontan mit «Ja» beantworten. An diesen Workshops meine Sicht der Dinge einzubringen, auf Kompromisse einzugehen, sowie das Abwägen der zahlreichen Varianten innerhalb des Workshopverfahrens zu steuern, empfand ich als sehr konstruktiv und für die Teilnehmenden lehrreich. Dem Verfahrensleiter Res Wyss gebührt ein grosser Dank. Herr Wyss ist es stets gelungen, die Diskussionen in die richtigen Bahnen zu leiten, sprich auf die wesentlichen Punkte zu richten. Aufgrund seiner detaillierten Vorarbeiten, Präsentationen und Diskussionsführung konnten die Arbeitssitzungen immer mit konkreten, vertieften und zielführenden Massnahmen abgeschlossen werden. Die Gremien haben eine ausgereifte städtebauliche Lösung erarbeitet. Die zulässigen Nutzungen erreichen komfortable Abstände zu den Bauten. Mit diesem Projekt resultieren positive Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umgebungsgestaltung integriert sich bestens in den charakteristischen, eigenständigen und neuen Quartierteil. «Laupen Süd» - ein Gewinn!"

Erich Stämpfli
Begleitgruppe

"[...] Das Bearbeitungsteam hat nicht nur Wertigkeit, Charakter und Nutzungsmöglichkeiten des Areals, sondern auch die Atmosphäre und die Aura des Ortes erfasst und neuformuliert. Dank der spezifischen Auseinandersetzung mit den baulichen und freiräumlichen Spielregeln des Ortsbildes konnte das Bearbeitungsteam aufzeigen, welche Kontexte zum «Genius Loci» des Ortes beitragen und somit eine kohärente Vision für die Innenentwicklung des Areals definieren, welche die bestehenden städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen des Betrachtungsperimeters aufgreifen und weiterspinnen. Aus Sicht der KDP hat das Bearbeitungsteam ein Richtprojekt mit Erfolg erarbeitet, welches die Fragen der Identität, Spezifität, räumliche Angemessenheit und Atmosphäre konsequent und überzeugend beantwortet und das Ortsbild nachhaltig aufwertet."

Alberto Fabbris
Beurteilungsgremium, Kantonale Denkmalpflege

10 Genehmigung

10.1 Weiteres Vorgehen

Mit der dritten Werkstatt wurde das Werkstattverfahren abgeschlossen. Darauffolgend wurde die Ausarbeitung des Referenzkonzepts durchgeführt, welches durch das BUG unterzeichnet und durch die Bau- und Planungskommission dem Gemeinderat zur Verabschiedung als Grundlage für die Planungsinstrumente und das Vorprojekt beantragt wird. Als nächstes sind die Planungsinstrumente zu überarbeiten (ZPP Laupen Süd und UeO Laupen Süd). Das ambitionierte Ziel ist es, die ZPP Laupen Süd Ende 2022 der Bevölkerung zur Abstimmung vorzulegen.

1. Werkstattverfahren (abgeschlossen)
2. Ausarbeitung des Referenzkonzepts (abgeschlossen)
3. Verabschiedung des Referenzkonzepts vom Gemeinderat
4. Überarbeitung Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung
5. Beurteilung des Vorprojekts durch das Beurteilungsgremium vor der Abstimmung Ende 2022

10.2 Schlusssatz

Mit Blick auf das weitere Vorgehen wurde mit dem dritten Anlass das Werkstattverfahren abgeschlossen. Die wichtigsten Eckpunkte wurden geklärt und im Referenzkonzept festgehalten. Einige wenige, materiell offene Punkt im Bereich der Umgebung werden im Rahmen der Phase Vorprojekt / Bauprojekt geklärt.

10.3 Unterzeichnung

Der Gemeinderat Laupen verabschiedet an seiner Sitzung vom 17.01.2022 das Referenzkonzept und den Schlussbericht "Werkstattverfahren Laupen Süd".

Gemeinderat Laupen, 17.01.2022 *a. Weh*

Das Bearbeitungsteam bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Einen besonderen Dank gebührt dem Expertenteam, welches sich trotz den erschwerten Bedingungen durch die Covid-Pandemie für einen zügigen und konstruktiven Workshop einsetzte.

Gemeinde

Adrian Weber *a. Weh*

Peter Masciadri *Masciadri*

Externes Beurteilungsgremium

Regina Glatz *R. Glatz*

Alberto Fabbris *Alb. Fabbris*

Lorenz Frauchiger *L. Frauchiger*

Hans Klötzli *H. Klötzli*

Moderation

Res Wyss-Oeri *Res. Wyss-Oeri*

Sandro Jenzer *S. Jenzer*

Bearbeitungsteam

Beat Zaugg *Beat Zaugg*

Christoph Blaser *Christoph Blaser*

Tayfun Acar *Tayfun Acar*

Christoph Schläppi *Christoph Schläppi*

Stefano Riggenbach *Stefano Riggenbach*

